

**ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO
PADA PT. WASIRA PUTERA
DI UJUNG PANDANG**



UNIVERSITAS

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan
guna memperoleh gelar sarjana Jurusan Manajemen
dan Keuangan pada Universitas "45" Ujung Pandang**

OLEH :

MULIATI MAS'UD

4591012185

91110041053

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS "45"
UJUNG PANDANG**

1994

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO
PADA PT. WASIRA PUTERA DI UJUNG
PANDANG.

Nama Mahasiswa : M U L I A T I

No. Stb/Nirm : 4591012185 / 91110041053

Jurusan : Manaj emen

Program Studi : Manajemen Keuangan

Menyetujui

Pembimbing I


Drs. H. M. SUYUTI YAHYA, SU


Pembimbing II


MARDJUNI, SE

MENGETAHUI dan MENGESAHKAN

Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar

Sarjana Ekonomi pada Universitas "45" Ujung Pandang


Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas "45"


Drs. Firdaus Palisuri

Ketua Jurusan Manajemen,


H. Muh. Idris, SE

Tanggal Pengesahan :

HALAMAN PENGESAHAN

Pada Hari/Tanggal : Kamis, 10 Maret 1994
Skripsi Atas Nama : MULIATI MAS'UD
No. Stambuk/Nirm : 4591012185/9911100410153

Telah diterima oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana pada Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung Pandang. Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana pada Jurusan Manajemen Keuangan.

Pengawas Umum :

1. Prof. Mr. DR. H. A. Zainal Abidin Farid (.)
(Rektor Universitas "45" Ujung Pandang)
2. Prof. DR. H. A. Karim Saleh (.)
(Dekan Fakultas Ekonomi UNHAS)

K e t u a : Drs. Palipada Palisuri (.)

Sekretaris : A. Simpursia, SE (.)

Anggota Penguji :

1. DR. H. Djabir Hamzah, MA (.)
2. Drs. H. M. Suyuti Yahya, SU (.)
3. Drs. Mansur Zain, Dess, AK (.)
4. H. M. Idris, SE, MS (.)

DAFTAR ISI

	Halaman
Halama Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Penerimaan.....	iii
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	iv
Daftar Tabel.....	vi
Daftar Skhema.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
2.2. Pokok Permasalahan.....	5
2.3. Tujuan dan Kegunaan	6
2.4. Hipotesis.....	6
BAB II : KERANGKA TEORI	
2.1. Pengertian Pembelanjaan	8
2.2. Sumber Pembelanjaan.....	12
2.3. Pengertian Modal Kerja.....	16
2.4. Pengertian Investasi.....	18
2.5. Resiko dalam Investasi.....	23
2.6. Metode Penilaian Investasi.....	34
BAB III : METODOLOGI	
3.1. Daerah Penelitian.....	49
3.2. Sumber dan Cara Pengum- pulan Data.....	56
3.3. Peralatan dan Metode Analisis.....	57
3.4. Kerangka Operasional.....	58
BAB IV : ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO	
4.1. Distribusi Dana Investasi dan Modal Operasi.....	59
4.2. Perkiraan Rugi Laba.....	61
4.3. Discount Method.....	64
a. Biaya Modal.....	64
b. Net Present Value.....	65
c. Internal Rate Of Return.....	68

BAB

V : KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. S a r a n.....	73



DAFTAR TABEL

		HALAMAN
TABEL	I : DISTRIBUSI DANA INVESTASI DAN MODAL OPERASI.....	5
TABEL	II : ALOKASI DANA INVESTASI DAN MODAL OPERASI.....	59
TABEL	III : PERHITUNGAN BIAYA TETAP DAN BIAYA VARIABEL.....	60
TABEL	IV : PROYEKSI RUGI/LABA CASH FLOW SELAMA 10 TAHUN.....	62
TABEL	V : PROYEKSI NET CASH FLOW SELAMA 10 TAHUN.....	63
TABEL	VI : TINGKAT BIAYA MODAL YANG DIGUNAKAN.....	65
TABEL	VII : PERHITUNGAN NPV, DF 20% & 30%.....	67
TABEL	VIII : PERHITUNGAN IRR, DF 20 & 35%.....	70

DAFTAR SKHEMA

HALAMAN

SKHEMA I	: STRUKTUR ORGANISASI PERUSAHAAN PT. WASIRA PUTERA UNIT USAHA SUPERMARKET (TOSERBA).....	53
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------	----



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan laufik dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO PADA PT WASIRA PUTERA DI UJUNG PANDANG.

penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen di Fakultas Ekonomi Universitas 45 Ujung Pandang.

Dalam penulisan skripsi ini telah diusahakan sebaik mungkin, namun demikian penulis menyadari bahwa dengan pengetahuan dan pengalaman yang sangat terbatas, sehingga penulisan ini adalah masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu saran dan kritikan yang bersifat konstruktif dari pembaca sangat diharapkan.

Kegitupun halnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak mungkin dapat selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik berupa petunjuk atau saran, dorongan moril, koreksi atau kritik, maupun materi. Karena itu pada tempatnyalah jika pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Drs. Palipada Palisuri, MS selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas 45, Bapak Ramli Manrapi, SE, MS selaku Pembantu Dekan I, Ibu Sukmawati, SE selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Hasanuddin Remmang, SE, MS selaku Pembantu Dekan III, yang semuanya telah banyak meluangkan waktu, memberikan petunjuk serta bimbingan yang sangat berharga.
2. Bapak H.M. Idris, SE, selaku Ketua Jurusan Manajemen Keuangan dan seluruh staf dosen pengajar Fakultas Ekonomi, yang semuanya telah cukup meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta memberikan petunjuk yang cukup bermanfaat bagi penulis.
3. Bapak Drs. H.M. Syarif Yanya, SE selaku pembimbing I dan Bapak Mardjuni, SE selaku pembimbing II penulis, yang telah cukup meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan petunjuk serta bimbingan yang sangat berharga utamanya dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
4. Seluruh Staf / Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas 45 yang juga telah banyak membantu penulis selama ini.
5. Bapak Dyakhu, Manajer, Ibu Murni, Manajer, dan Ibu Nurul Huda, Manajer, PT. SASTRA UTAMA yang sudah menjadikan perusahaannya sebagai objek penelitian dalam Penulisan Skripsi ini.

6. Bapak Ketua BKPMU Ikt. I Sulawesi Selatan dan Kepala Bidang Perencanaan dan Promosi beserta staf yang turut serta membantu dan memberikan dukungan kepada penulis.
7. Kakak MZ. Latief, SH. (Direktur Bank Islam), yang sudah membantu dan memberikan motivasi, baik yang bersifat materiil maupun spritual kepada penulis.
8. Seluruh Bandai Tolan yang tidak sempat disebut namanya satu persatu, atas bantuan dan dorongan kepada penulis selama ini, dan teristimewa buat Ayahanda / Bunda Mama dan Sadara-Saudaraku, sekalipun dengan susah payah namun senyum kecerahan selalu terpancar dengan ketulusan hati dalam memberikan segala yang dapat didermakan kepada penulis.

Harapan penulis, hanya kepada Tuhan Yang Maha Kuasa penulis panjatkan permohonan Doa, semogalah kesemuanya mendapat imbalan yang setimpal nnya Allah.

Akhirnya, harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang memerlukannya, utamanya kepada mereka yang mendalami masalah yang dibahas oleh penulis.

Ujung Pandang, 1 Januari 1994

P E N U L I S

B A B I

P E N D A H U L U A N

1.1. Latar Belakang Masalah

Laju pertumbuhan dunia usaha dewasa ini, disebabkan oleh realisasi pembangunan disegala bidang, khususnya pembangunan dibidang ekonomi, maka pembangunan dunia usaha adalah salah satu pembangunan yang sangat mendapat perhatian oleh pemerintah dewasa ini, sebagai salah satu program kerja atau upaya pemerintah dalam menggalakkan dan menghimbau kalangan dunia usaha untuk senantiasa dapat menginvestasikan modalnya adalah mengekspose segala potensi sumber daya dan peluang - peluang Investasi diberbagai sub sektor, maupun usaha jasa lainnya, memberikan bimbingan dan pembinaan, juga menyediakan sarana dan prasarana penunjang investasi yang memadai, begitupun memberikan kemudahan dari kebijaksanaan deregulasi dengan memberikan fasilitas berupa pembebasan / keringanan perpajakan (Keputusan Men. Keu. No. 290/KMK/1977 tanggal 3 Oktober 1977, tentang Fasilitas PMDN dan PMA), dan kebijaksanaan debirokratisasi berupa kemudahan pelayanan dalam perizinan, guna menciptakan suatu kondisi yang memungkinkan dunia usaha dapat tumbuh dan berkembang secara baik, sejalan dengan itu maka terbuka peluang bagi Kalangan dunia usaha yang ingin mengembangkan usahanya, dalam arti mereka dapat menanamkan modalnya dengan harapan untuk mencapai tingkat rentabilitas atau profit

yang semaksimal mungkin, sekaligus menunjang program pemerintah dalam upaya pencapaian Pembangunan Jangka panjang Tahap II.

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi turut pula mewarnai dunia usaha dewasa ini, oleh karena itu dunia usaha sekarang ini mengalami perkembangan yang dinamis sehingga dapat menimbulkan tingkat persaingan yang semakin tajam, hal tersebut dapat diatasi dengan adanya kemampuan Manajerial dalam mengelolah usahanya secara efisien dan efektif guna mendapatkan keuntungan maksimal dalam menunjang kelangsungan hidup perusahaan dimasa yang akan datang.

Orientasi perusahaan pada umumnya adalah untuk mendapatkan laba maximal, sedang yang mendorong perusahaan dalam pencapaian laba adalah tergantung dari keadaan posisi atau strategi perusahaan dimana ia berada. Kegiatan perusahaan dapat dimulai jika telah tersedia sejumlah modal karena modal merupakan faktor dominan dari segala aktivitas/operasi perusahaan. Namun demikian dana atau modal yang diinvestasikan tersebut dapat bersumber dari dalam perusahaan atau dari luar perusahaan. Setiap perusahaan dalam menginvestasikan modalnya adalah dengan harapan bahwa perusahaan akan memperoleh kembali dana yang telah diinvestasikan sekalipun selalu diperhadapkan kepada alternatif - alternatif resiko yang akan terjadi. Adapun pembelanjaan perusahaan merupakan suatu kegiatan bagaimana menggunakan dana yang tersedia se-

hingga penggunaannya sesuai dengan tujuan yang diinginkan, maka sangat penting bagi perusahaan menggunakan sumber - sumber pembelanjaan secara efisien dan efektif dengan berbagai metode atau alat analisis yang praktis untuk dipergunakan oleh perusahaan.

Dari keadaan seperti tersebut diatas maka itulah yang mendorong penulis untuk melihat sejauh mana peranan Manajemen Keuangan khususnya pada PT.WASIRA PUTERA dalam mengelola unit usahanya dari sejumlah dana yang diinvestasikan, sekalipun selalu diperhadapkan kepada kemungkinan resiko yang terjadi. Mengingat pula bahwa PT. WASIRA PUTERA adalah salah satu perusahaan yang berstatus proyek FMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) yang pengelolannya bergerak dalam berbagai unit bidang usaha yang mendapat fasilitas dan prioritas khusus bagi kalangan dunia usaha yang turut serta dalam proyek FMDN / PMA sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.

Adapun aktivitas dalam operasional PT.WASIRA PUTERA antara lain Supermarket (TOSERBA), Permainan anak-anak, Bioskop dan Restoran, yang semuanya cukup menarik dan turut mewarnai laju pertumbuhan ekonomi dan sekaligus menunjang pembangunan Sulawesi Selatan khususnya dan Indonesia Bagian Timur (IBT) pada umumnya. Sehingga hal ini merupakan salah satu alasan penulis dengan memilih judul " ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO PADA PT. WASIRA PUTERA DI UJUNG

PANDANG " namun karena mengingat waktu dan keterbatasan kemampuan penulis, maka penulis membatasi diri hanya menitik beratkan pada investasi satu aspek bidang usaha yaitu " SUPER MARKET (TOSERBA) yang penulis anggap sebagai salah satu unit kegiatannya yang paling potensial meskipun dalam hal ini sebagian besar kondisi yang mungkin akan dihadapi. Khusus unit TOKO SERBA ADA dikemukakan total biaya sebesar Rp. 11.332.000.000, yang bersumber dari Modal sendiri sebesar Rp. 7.832.000.000,- dan Modal pinjaman sebesar Rp. 3.500.000.000,-. Dari fasilitas dana yang dimiliki dan dana pinjaman tersebut telah dan akan didistribusikan sebagai berikut:

TABEL I
DISTRIBUSI DANA INVESTASI DAN MODAL OPERASI
TAHUN 1991/1992

(000)

URAIAN	Modal Investasi		JUMLAH	URAIAN	Modal Operasi		JUMLAH
	Modal sendiri	Kredit			Modal Sendiri	Kredit	
Tanah	Rp.1.500.000	Rp.1.500.000	Rp.3.000.000	Barang/Jualan	Rp. 2.000.000	Rp.2.000.000	Rp.4.000.000
Bangunan	1.250.000	-	1.250.000	Upah Kerja	18.000	-	18.000
Mesin dan Peralatan	2.115.050	-	2.115.050	Pembungkus	10.000	-	10.000
Peralatan Kantor	706.260	-	706.260	By. Operasi	12.000	-	12.000
Mobilias	136.500	-	136.500	Gj.Pimp./Staf	8.600	-	8.600
Peralt.Komu- nikasi	17.680	-	17.680	Tlp.,Listrik, Air	12.000	-	12.000
Biaya Awal	39.570	-	39.570	Administrasi By.Operasi	1.000 5.400	-	5.400
J U M L A H	Rp. 5.765.000	Rp.1.500.000	Rp. 7.265.000	J U M L A H	Rp. 2.067.000	Rp.2.000.000	Rp.4.067.000

Sumber: PT. MASIRA PUTERA

Dari rencana alokasi dana pinjaman tersebut adalah sebagian besar dana digunakan sebagai modal operasi sehingga akan terjadi turnover yang besar / cepat sehingga diharapkan dapat menunjang turnover kegiatan unit usaha lainnya.

1.2. Pokok Permasalahan

Sehubungan dengan latar belakang masalah yang dikemukakan, namun karena mengingat semakin ketatnya persaingan khususnya dalam bidang usaha SUPER MARKET (TOSERBA) dengan investasi yang cukup besar, maka apakah dengan kebijaksanaan

investasi itu mampu mendukung kelangsungan hidup perusahaan, dalam hal ini apakah feasibel atau tidak untuk dapat dikembangkan.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan

- a. Untuk melihat sejauh mana peranan dan tugas Manajer Keuangan dalam mengelolah dana dari sejumlah modal yang diinvestasikan terhadap kemungkinan resiko yang timbul dengan tingkat Rentabilitas / keuntungan yang semaksimal mungkin pada masa yang akan datang.
- b. Untuk mengetahui bahwa apakah perusahaan tersebut feasibel atau tidak untuk dapat dikembangkan dengan melalui alat analisis Investasi yang praktis.

1.3.2. Kegunaan

- a. Mencoba mencari dan memecahkan masalah-masalah yang ditemukan dan memberikan kemungkinan jalan keluarnya.
- b. Membantu dalam memberikan Informasi kepada Perusahaan yang bersangkutan tentang kebijaksanaan dan alternatif yang seharusnya ditempuh, sekaligus merupakan alat ukur sehubungan dengan pengembangan ekspansi unit usahanya.

1.4. Hipotesis

Diduga bahwa dengan adanya penggunaan dana atau pengalokasian sumber - sumber Pembelanjaan dalam aktivitas perusahaan secara efisien dan efektif, maka kebijaksanaan yang

dilakukan oleh pimpinan perusahaan dalam menginvestasikan modalnya adalah akan dapat memberikan keuntungan yang diharapkan. Sehingga perusahaan ini adalah cukup feasibel untuk dikembangkan.



B A B II

KERANGKA TEORI

2.1. Pengertian Pembelanjaan

Didalam membicarakan masalah pembelanjaan maka tidak terlepas dari pada masalah modal/dana dalam perusahaan, keberhasilan suatu perusahaan lebih banyak ditentukan oleh dana dan pengelolaannya, sebab dana merupakan salah satu fungsi operasional. Didalam perusahaan pengelolaan dana itu merupakan dimensi yang perlu ditangani secara intensif, dimana dalam pengelolaannya telah mengalami perkembangan sejalan dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan perkembangan perusahaan itu sendiri. Kata pembelanjaan sebenarnya merupakan hasil terjemahan dari kata Business Finance, dan ada pula yang memberikan terjemahan dengan kata modal atau permodalan. Kata pembelanjaan dapat menimbulkan bermacam - macam pengertian dan penafsiran yang berbeda - beda tergantung dari sudut mana kita menilainya, ada yang memberikan pengertian pembelanjaan dengan hanya menitik beratkan pada satu aspek saja, dan ada pula yang memberikan pengertian secara luas yaitu dengan menilai dari berbagai aspek yang terkandung dalam fungsi pembelanjaan. Dalam bidang pemerintahan, istilah pembelanjaan yang lazim disebut keuangan Negara (public finance) memberikan

pengertian bagaimana cara memperoleh dan menggunakan dana untuk membiayai kepentingan umum.

Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang pengertian pembelanjaan, maka berikut ini dikemukakan pengertian pembelanjaan sebagai berikut:

Menurut Bamabang Riyanto (1983 ; 3) memberikan pengertian pembelanjaan dalam arti yang luas yaitu:

" Pembelanjaan adalah suatu kegiatan perusahaan yang ditujukan untuk mendapatkan dan menggunakan modal dengan cara yang efektif dan efisien" 1

Pearson Hunt dan kawan - kawanya (1974 ; 3) mengemukakan fungsi pembelanjaan sebagai berikut:

" The finance function was once viewed simply as the task of providing the funds needed by the enterprise on the terms most favorable in the light of the business" 2

Melihat pengertian dan penafsiran yang dikemukakan di atas, maka secara garis besarnya dapat dikatakan bahwa pembelanjaan sebenarnya menyangkut bagaimana memperoleh dana sesuai dengan ketentuan perusahaan dan bagaimana cara mengaturnya serta bagaimana menggunakan dana tersebut secara efisien dan efektif. Mendapatkan dan menggunakan dana seefisien dan seefektif mungkin adalah suatu alasan yang tepat untuk menetapkan pengertian pembelanjaan.

Karena pembelanjaan merupakan keseluruhan proses pengelolaan dana, secara keseluruhan untuk memperoleh dan

menggunakan dana diperlukan perencanaan yang matang dan pengarahan serta pengawasan demi tercapainya kontinuitas dan tingkat pendapatan yang diinginkan. Sejalan dengan pendapat tersebut di atas, J. Fred Weston and, Eugene F. Brigham, (1977; 10, 14) mengemukakan sebagai berikut:

" Financial decision effect the value of firm's stock by influencing both the size of the earning stream, or profitability and riskiness of the firm" 3

Selanjutnya dikatakan pula bahwa :

" The financial manager seek to strike the particuler balance between risk and profitability the will maximize the wealth of the firm's stockholder" 4

Sehingga jelas bahwa dalam melaksanakan pembelanjaan perusahaan diperlukan adanya suatu pertimbangan dalam memilih suatu tindakan yang akan ditempuh dengan pertimbangan resiko yang minimal dengan mengharapkan hasil yang semaksimal demi terwujudnya kelangsungan hidup perusahaan. Melihat dari mana asalnya dana itu, persyaratan-persyaratan apa yang diperlukan untuk memperoleh dana tersebut, jangka waktu berapa lama penggunaan dana itu, kemana akan disalurkan, karena dengan menggunakan dana secara efisien dan efektif berarti menciptakan suatu tingkat keuntungan yang memuaskan dengan pengeluaran biaya yang sekecil-kecilnya.

Dari beberapa pengertian yang telah dikemukakan, mungkin belum tegas sebab penekanan pada titik tolak atau dari

sudut pandangan yang berbeda-beda dalam menilai pengertian pembelanjaan, dan batasan mengenai pengertian secara sempit dan pengertian secara luas kadang tidak jelas, sehingga memerlukan penegasan yang tepat.

Pembelanjaan dalam arti sempit hanya meliputi usaha tentang bagaimana mendapatkan modal atau dana, juga dimaksudkan bahwa usaha tentang bagaimana cara mengelolah dana itu sendiri sesuai dengan pos - pos yang telah ditentukan dan sesuai dengan ketentuan. Maka dalam hal ini pembelanjaan merupakan suatu hal yang penting yang harus mendapat perhatian dengan sebaik-baiknya, karena pembelanjaan itu sendiri memegang peranan yang sangat urgen dalam kontinuitas perusahaan. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Alex S. Nitisemito, (1979 ; 15) tentang pembelanjaan perusahaan antara lain :

" Menimbulkan perbedaan tingkat keuntungan, mempengaruhi kelancaran jalannya perusahaan, mempengaruhi kelancaran dalam pemasaran, dapat menyebabkan kegagalan perusahaan " 5

Dengan melihat bagaimana pentingnya pembelanjaan, maka jelaslah bahwa dalam melaksanakan pembelanjaan perusahaan diperlukan adanya satu pertimbangan dalam memilih satu sumber pembelanjaan yang paling tepat bagi perusahaan yang bersangkutan.

2.2. Sumber Pembelanjaan

Sehubungan dengan pengertian pembelanjaan yang dikemukakan beberapa penulis, maka berdasarkan dari pengertian pembelanjaan dalam arti luas di dalamnya tercakup sumber-sumber dana, yaitu pembelanjaan dariluar perusahaan, yang merupakan bentuk pembelanjaan dimana usaha untuk memenuhi modal atau kebutuhan modal perusahaan dengan jalan menjual saham, disamping itu dapat pula diperoleh melalui pinjaman dari para kreditur, sedangkan pembelanjaan dari dalam adalah dana yang dihasilkan oleh perusahaan itu sendiri yang meliputi, penggunaan laba perusahaan, penggunaan penyusutan aktiva tetap dan laba ditahan.

Sumber - sumber pembelanjaan menurut Bambang Riyanto, (1983 ; 6) adalah sebagai berikut:

" Ditinjau dari sumber dari mana modal itu diperoleh, pembelanjaan dapat dibedakan pada: Pembelanjaan dari luar perusahaan (Ausnfinanzierung) dan pembelanjaan dari dalam perusahaan (Innenfinanzierung atau selbstfinanzierung)" 6

Namun sumber pembelanjaan yang utama menurut DR. Suad Husnan dan Suwarsono (1991;158) adalah dikemukakan sebagai berikut:

1. Modal sendiri yang distor oleh pemilik perusahaan
2. Saham Biasa atau saham preferen yang diperoleh dari surat-surat berharga ke pasar modal
3. Obligasi, yang berarti surat tanda hutang yang dijual lewat pasar modal

4. Kredit bank, baik kredit investasi maupun non Investasi
5. Leasing, dari lembaga keuangan non bank" 7

Dari kedua definisi tersebut adalah pada dasarnya sama, maka jelaslah bahwa pembelanjaan dari luar perusahaan adalah merupakan bentuk pembelanjaan dimana usaha pemenuhan kebutuhan modal bersumber dari modal yang berada di luar perusahaan. Pembelanjaan ini dapat diperoleh melalui pemilik atau calon pemilik, peserta pengambil bagian (modal saham, modal peserta dll). Disamping itu dapat pula diambil dari kreditur yang merupakan utang atau modal asing.

Sedangkan pembelanjaan dari dalam perusahaan adalah merupakan pembelanjaan dimana pemenuhan modal diperoleh dari funds yang dibentuk atau dihasilkan sendiri dengan jalan menggunakan laba cadangan, retained earning. Pembelanjaan dari dalam dapat pula diperoleh dari penggunaan penyusutan - penyusutan aktiva tetap yang lama. Menurut Pearson Hunt dan Kawan - Kawannya, (Second Edition, Honewoods Illineis, Richard D . Irwan), (1974 ; 34) mengemukakan bahwa :

" The funds generated by companies on operation, in recent years aproximately two third of all the funds used by business corporations have came from internal sources wich dividen bet - ween depreciation and retained earning" 8

Dari alternatif pemenuhan modal, besar kemungkinan perusahaan memilih sumber pembelanjaan dari dalam perusahaan di-

bandingkan sumber pembelanjaan dari luar perusahaan, dengan menggunakan modal yang bersumber dari pinjaman kreditur, sebab perhitungan peredaran keuangan memungkinkan untuk lebih banyak menggunakan modal atau dana dari dalam perusahaan itu sendiri yang bersumber dari penyusutan dan laba ditahan (Retained earning), yang berarti bahwa keuntungan tersebut tidak dibagikan kepada pemegang saham atau sebahagian saja yang dibagikan dan sebahagian yang ditahan oleh perusahaan untuk menambah dana atau modal perusahaan dalam pembelanjaan operasinya.

Menurut Bambang Riyanto, Sumber pembelanjaan berdasarkan lamanya dapat dibedakan atas dua bagian :

1. Sumber Jangka Pendek : adalah merupakan pinjaman yang dibayar kembali sampai dalam jangka waktu satu tahun, yang terdiri dari:

- a. Trade Kredit, yaitu kredit yang diperoleh penjual atau pembeli. Kredit penjual apabila penjual dilakukan dengan kredit berarti penjual baru menerima harga barangnya setelah beberapa hari (waktu) dari saat penyerahan barang, selama waktu itu pembeli mendapat kredit dari penjual. Sedang kredit pembeli yaitu, apabila pembeli membayar lebih dahulu harga barang yang dibeli dan setelah beberapa waktu barulah pembeli menerima barang yang dibelinya.

- b. Kredit jangka pendek dari lembaga perkreditan yaitu dari Bank.
- c. Kredit jangka pendek dengan mengeluarkan wesel atau promes. Kredit ini terjadi apabila suatu perusahaan mengeluarkan surat pengakuan utang yang berisikan kesanggupan untuk membayar sejumlah uang kepada pihak tertentu dengan waktu yang tertentu pula dan setelah ditanda tangani surat tersebut dapat dijual atau diuangkan di bank.

2. Sumber Jangka Panjang

- a. Laba yang ditahan (Retained earning) adalah laba yang diperoleh perusahaan, ditahan sebagian atau seluruhnya dan tidak dibagikan kepada pemiliknya untuk dioperasikan kembali di dalam perusahaan.
- b. Saham, bagi perusahaan yang dibentuk Perseroan Terbatas (PT) dapat menjual sahamnya di pasar modal saham adalah tanda bukti pengambilan bagian atau peserta dalam suatu Perseroan Terbatas (PT.), pemegang saham akan mendapat deviden pada akhir tahun pembukuan, sesuai dengan persetujuan bersama.
- c. Kredit jangka panjang dari lembaga perkreditan di Indonesia kita kenal jenis kredit yang dapat diperoleh dari bank yaitu, kredit investasi yang berbentuk

umum dan kredit untuk pengusaha lemah pribumi (KIK). Kredit umum dapat dibagi dua yaitu: Kredit - kredit investasi yaitu kredit-kredit bank untuk penambahan modal guna rehabilitasi, perluasan dan pendirian proyek baru. Mengingat jangka waktu investasi melebihi satu tahun dan jumlah kredit tidak sedikit, maka perlu perencanaan penggunaannya.

2.3. Pengertian Modal Kerja

Ada tiga konsep yang dapat dikemukakan dalam memberikan pengertian tentang modal kerja (working kapital):

1. Konsep Kuantitatif, dimana konsep ini mendasarkan pada kuantitas dari pada dana yang tertanam dalam unsur-unsur aktiva lancar, aktiva ini merupakan aktiva yang sekali berputar kembali dalam bentuk semula atau aktiva dimana dana yang tertanam di dalamnya akan dapat bebas lagi dalam waktu yang pendek. Dengan demikian modal kerja menurut konsep ini adalah keseluruhan dari pada aktiva lancar atau sering disebut modal kerja bruto (gross Working capital). sebagaimana yang dikemukakan oleh Weston and Brigham (1975 ; 123) sebagai berikut:

" Working capital refers to firm ,s invest short term assets cash, short term securities, account receivable and inventories" 9

Jadi pengertian ini penekanannya pada besarnya modal kerja yang terikat pada aktiva lancar.

2. Konsep Kwalitatif adalah kelebihan harta lancar di atas hutang lancar. Untuk itu sebahagian dari harta lancar disediakan untuk memenuhi seluruh kewajiban segeranya yang harus dipenuhi / dilunasi, dimana sebahagian dari aktiva lancar tersebut tidak boleh digunakan untuk membiayai operasi perusahaan demi untuk menjaga likuiditasnya dan lazim disebut dengan net working capital.
3. Konsep fungsional, konsep ini mendasarkan pada fungsi dari pada dana dalam menghasilkan pendapatan (income). Setiap dana yang digunakan dalam perusahaan adalah dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan, namun di dalam pengertian ini kadang kala piutang itu tidak seluruhnya digolongkan sebagai modal kerja sebab didalamnya mungkin terdapat sebahagian laba, dimana bagian laba yang tertanam di dalam piutang disebut modal kerja potensial. Sehingga disini dapat disimpulkan bahwa fungsi modal kerja dalam suatu perusahaan adalah sangat penting yaitu, untuk menjaga likuiditas perusahaan dan untuk menjamin kontinuitas perusahaan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Adapun macam - macam modal kerja, Taylor mengemukakan dalam bukunya Bambang Riyanto (1982;52) sebagai berikut:

1. **Modal Kerja Permanen** yaitu, modal kerja yang harus tetap ada didalam perusahaan untuk dapat menjalankan fungsinya atau dengan kata lain modal kerja yang secara terus

menerus diperlukan kelancaran usaha dan dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. Modal Kerja Primer, yaitu jumlah modal kerja minimum yang harus tetap ada pada perusahaan untuk menjamin kontinuitas usahanya.
 - b. Modal Kerja Normal, yaitu jumlah modal kerja yang diperlukan untuk menyelenggarakan luas produksi yang normal.
2. Modal Kerja Variabel yaitu, modal kerja yang jumlahnya berubah-ubah sesuai dengan perubahan keadaan dan dapat dibedakan sebagai berikut :
- a. Modal Kerja Musiman (seasonal working capital) yaitu, modal kerja yang jumlahnya berubah-ubah disebabkan karena fluktuasi musim.
 - b. Modal Kerja Siklis (syclical working capital) yaitu, modal kerja yang jumlahnya berubah-ubah disebabkan karena fluktuasi konjungtur.
 - c. Modal Kerja Darurat (emergency working capital), yaitu, modal kerja yang besarnya berubah-ubah karena adanya keadaan darurat yang tidak dapat diketahui sebelumnya, misalnya adanya pemogokan buruh, perubahan ekonomi yang secara tiba - tiba dan sebagainya.

2.4. Pengertian Investasi

Pengertian Investasi pada dasarnya adalah modal yang ditanam dan diharapkan kemudian diterima kembali setelah

beberapa tahun yang akan datang, namun dari beberapa penulis mengemukakan pengertian investasi sebagai berikut :

Menurut Drs. Mulyadi, Msc, Akuntan, (1984 ;117) mengemukakan bahwa:

" Penanaman modal (Capital Expenditure atau Capital Investment) adalah pengikatan sumber - sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba pada waktu yang akan datang". 9

Dan menurut Anthony dan Reace, (1975;613) mengemukakan bahwa:

" The proposal is to invest funds, that is capital, at the present time in the expectation of earning a return on this money over some future period" 10

Dalam suatu perusahaan peranan investasi dapat dibedakan atas investasi dalam harta tetap (fixed assets) dan investasi dalam harta lancar (current asset), pada harta tetap, dimana pengembaliannya diharapkan dapat diterima dalam jangka waktu lebih dari satu tahun atau sesuai dengan umur investasi, sedang pada harta lancar pengembaliannya diharapkan dalam waktu singkat yaitu kurang atau sama dengan satu tahun.

Untuk memberikan pengertian yang lebih detail mengenai investasi dalam aktiva tetap, Manullang (1985 ; 10) mengemukakan bahwa:

" Investasi dalam bentuk aktiva tetap adalah suatu penanaman modal dalam aktiva dengan harapan perusahaan tersebut menghasilkan keuntungan melalui operasinya" 11

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut maka dapatlah dikatakan bahwa investasi dalam aktiva tetap merupakan pengorbanan sejumlah kas pada waktu sekarang untuk memperoleh penghasilan dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, dapat pula dikatakan bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan di atas maka perlu diadakan suatu penilaian atas usul investasi dalam arti bahwa apakah investasi yang akan ditanam itu menguntungkan atau tidak menguntungkan.

Dalam dunia usaha capital investment atau disebut juga penanaman modal, merupakan istilah yang tidak asing lagi terutama bagi mereka yang bergerak dalam kegiatan usaha penanaman modal. Capital Investment adalah kegiatan ekonomi dimana seseorang baik secara langsung maupun tidak langsung menginvestasikan modalnya dalam suatu badan usaha. Hasrat untuk menanamkan modal dalam suatu badan usaha tentu terdorong oleh suatu harapan bahwa segala aktivitas yang dilakukan akan dapat memberikan keuntungan maksimal. Namun hal yang perlu dipertimbangkan dalam kegiatan investasi tersebut adalah bahwa modal yang ditanamkan saat ini baru dapat diperoleh hasilnya setelah beberapa waktu kemudian.

Karena adanya tenggang waktu itu maka tidak dapat disangkal akan adanya kemungkinan, ketidak pastian (uncertainty) yang bisa menyebabkan harapan bagi Investor tidak tercapai.

Untuk melihat pengertian dari pada capital investment, maka penulis mengutip beberapa pendapat para ahli ekonomi sebagai berikut:

Menurut Anthony and Reece James (1975;16) mengemukakan bahwa:

" Capital Investment is a current cash outlay in the anticipation of benefits to be realized on the Future " 12.

Dari kutipan ini dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa capital investment merupakan suatu pengeluaran uang untuk ditanamkan dalam suatu bentuk badan usaha dengan harapan dapat memberikan keuntungan dimasa yang akan datang, jadi yang menjadi inti dalam kutipan ini adalah, pengeluaran uang itu dilakukan pada saat sekarang tetapi realisasi keuntungan baru dapat dilihat setelah beberapa waktu kemudian Robert N. Anthony and James S. Reece, (1975; 1) mengemukakan bahwa :

" Capital Investment means the sacrifice of immediate satisfaction for some future expected satisfaction " 12

Disini Anthony memberikan pengertian tentang Capital Investment, sebagai suatu pengorbanan kepuasan sekarang untuk mencapai suatu kepuasan dimasa yang akan datang, dari definisi itu penulis dapat berkesimpulan bahwa dalam kegiatan investasi, seseorang, dapat mengorbankan kebutuhannya berupa tidak langsung mengkomsumsi uangnya, melainkan

dimanfaatkan dalam bentuk investasi.

Dari kutipan yang telah dikemukakan diatas sebenarnya tidak dijelaskan apakah investasi itu dalam bentuk modal tetap (fixed Cost) atau modal kerja (Current Cost), meskipun demikian kita tetap berpedoman pada suatu konsepsi bahwa modal itu meliputi modal tetap dan modal kerja, yang penting adalah bahwa modal yang ditanamkan dalam aktiva tetap seperti halnya yang ditanamkan dalam aktiva lancar (Inventory, piutang dan lain - lain), secara konsepsional tidak mempunyai perbedaan karena keduanya modal dapat ditanamkan dengan harapan untuk dapat diterima kembali. Menurut Bambang Riyanto (1982;106), mengemukakan bahwa :

" Perputaran dana yang tertanam pada kedua aktiva itu adalah berbeda, yaitu investasi dalam aktiva lancar diharapkan akan dapat diterima kembali dalam waktu dekat dan secara sekaligus, sebaliknya investasi aktiva tetap yang tertanam didalamnya diharapkan akan diterima kembali keseluruhannya dalam waktu beberapa tahun dan secara berangsur-angsur melalui depresiasi (penyusutan)" 13

Dengan demikian perbedaan antara investasi dalam aktiva tetap dan aktiva lancar adalah terletak dalam soal waktu dan cara perputaran dana yang tertanam didalamnya, sehingga dapat digambarkan sebagai berikut:

Perputaran dana yang diinvestasikan dalam aktiva

lancar:

Kas ----- Aktiva Lancar -----Kas

Perputaran dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap:

-----Depresiasi

-----Depresiasi

Kas ----- Aktiva Tetap -----Depresiasi-----Kas

-----Depresiasi

-----Depresiasi

Dimana Jumlah dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap adalah tidak tetap sama jumlahnya selama priode investasi atau selama umur penggunaan aktiva tetap tersebut dan jumlah dana yang tertanam dalam aktiva akan berangsur-angsur berkurang sesuai dengan metode depresiasi yang digunakan.

2.5. Resiko dalam Investasi

Resiko dapat diartikan sebagai kemungkinan timbulnya kerugian, dimana resiko akan selalu ada dalam kegiatan investasi, karena itu Investor harus selalu mengestimasi tentang berapa besarnya " Cash in flow " atau hasil selama priode usia investasi tersebut. Estimasi dari suatu investasi belum tentu sesuai dengan yang diharapkan karena ada-

nya faktor-faktor tertentu. Sehingga apabila faktor-faktor tersebut sudah dapat diramalkan sebelumnya disebut sebagai suatu resiko. Akan tetapi jika keadaan yang akan dihadapi tidak dapat diramalkan sebelumnya disebut sebagai ketidakpastian.

Jadi jika seseorang telah memutuskan untuk menanamkan uangnya ke dalam suatu proyek, pembelian asset atau saham, maka semakin besar variasi penerimaan (Cash inflow) yang mungkin diperoleh, maka semakin tinggi resiko yang mungkin terjadi. Apabila Investor merasa bahwa proyek tersebut mempunyai resiko yang tinggi, sehingga semakin tinggi pula tingkat keuntungan yang diinginkan. Para Investor selalu memilih investasi yang resiko sama, tetapi diharapkan memberikan tingkat keuntungan yang lebih tinggi, atau investasi yang diharapkan memberikan tingkat keuntungan yang sama, tetapi dengan resiko yang lebih rendah. Adapun pendekatan yang paling sederhana untuk menentukan besarnya resiko, menurut Drs. Saifuruddin Alwi, (1986;132) mengemukakan bahwa :

" Pendekatan yang paling sederhana untuk menentukan besarnya resiko adalah dengan menggunakan tipe analisa sensitivitas (sensitivity analysis)" 14

Dimana analisa tersebut adalah mendasarkan diri pada berbagai kemungkinan yang dapat dicapai mulai dari yang paling optimis, sampai kepada kemungkinan yang paling pesimis. Pendekatan ini digunakan untuk mengevaluasi suatu proyek atau asset dengan cara menyusun estimasi dari cash inflow dalam berbagai variasi hasil yaitu:

- a. Mengestimasi hasil investasi secara optimis (optimistic).
- b. Mengestimasi hasil investasi secara wajar yaitu harapan yang paling mungkin untuk dicapai (most likely).
- c. Mengestimasi hasil Investasi secara pesimistis (pessimistic)

Sehingga besarnya resiko ditunjukkan dengan menghitung range antara optimistic dan pessimistis. Semakin besar jarak tersebut berarti semakin tinggi resiko yang dihadapi karena tingkat variabilitas penerimaan lebih besar. Misalnya: Suatu hasil perhitungan "Rate Of Return" Asset A dan Asset B dengan investasi masing-masing adalah Rp. 20 Juta diketahui sebagai berikut :

Perhitungan "Rate Of Return" U/Asset A dan B

Uraian	Asset A	Asset B
-Investasi	Rp.20 Juta	Rp. 20 Juta
- Estimasi		
Rate Of Return:		
-Pesimistis	12 %	6 %
-Paling mungkin	14 %	14 %
-optimis	16 %	22 %
- R a n g e	4 %	16 %

Dari hasil perhitungan di atas ternyata Range antara "Rate Of Return" Asset A adalah $16\% - 12\% = 4\%$ dan Asset B $22\% - 6\% = 16\%$, maka berdasarkan perhitungan tersebut maka asset yang dipilih adalah Asset A, karena menghadapi resiko yang lebih rendah dari pada Asset B, dimana Asset A adalah lebih kecil daripada Asset B (4% lebih kecil 16%).

Drs.Syafruddin Alwi, hal.134, mengemukakan pula bahwa:
 " Tingkat resiko dapat pula diketahui atau dihitung jika pengambil keputusan mampu memperkirakan berapa tingkat probabilitas dalam hubungannya dengan penerimaan yang akan diperoleh" 15

Dari analisa Probabilitas tersebut di atas adalah dapat digunakan untuk menaksir lebih seksama resiko yang menyangkut suatu asset atau proyek, adapun perhitungan besar

nya tingkat probabilitas biasanya didasarkan pada data historis (penetapan secara obyektif). Tetapi ada kalanya data historis ini tidak dimiliki oleh pengambil keputusan sehingga penentuan tingkat probabilitasnya berdasarkan perkiraan sesuai dengan perasaan atau pengamatan dari pengambil keputusan (penetapan secara subyektif). Dengan kata lain, penentuan besarnya tingkat probabilitas sangat dipengaruhi oleh pengalaman dan persepsi yang dimiliki oleh pimpinan.

Probabilitas dari suatu estimasi hasil atau return untuk terjadi dapat ditunjukkan sebagai persentase perubahan dari hasil tertentu. Jika sudah ditentukan bahwa probabilitas adalah 80 % misalnya maka kemungkinan untuk merealisasikan hasil yang diharapkan adalah 8 dari 10 kali (Probabilitas = 0 tidak pernah terjadi). Untuk menentukan besarnya resiko yang estimasi hasilnya sangat bervariasi dapat digunakan analisa distribusi probabilitas. Hal ini dapat diberikan contoh dalam hubungannya dengan data pada tabel II. misalnya jika diketahui bahwa probabilitas untuk tingkat optimis adalah 25 %, pesimistis 25 % dan keadaan yang paling mungkin 50 %, maka return yang diharapkan dari asset A dan B dapat dihitung sebagai berikut:

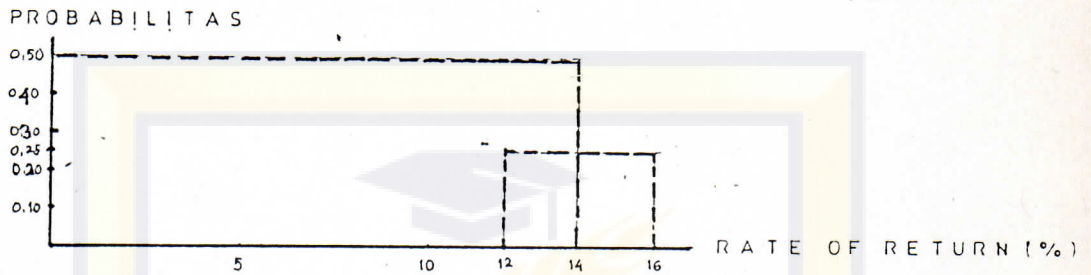
Rate Of Return untuk Asset A dan B dalam berbagai
Alternatif

Asset	Probabilitas	ROR	Nilai Tertimbang
A			
- Pesimistis	0,25	12 %	3 %
- Keadaan yang paling mungkin	0,50	14 %	7 %
- Optimis	0,25	16 %	4 %
Rate Of Return yang diharapkan			= 14 %
B			
- Pesimistis	0,25	6 %	1,5 %
- Keadaan yang paling mungkin	0,50	14 %	7,0 %
- Optimis	0,25	22 %	5,5 %
Rate Of Return yang diharapkan			= 14 %

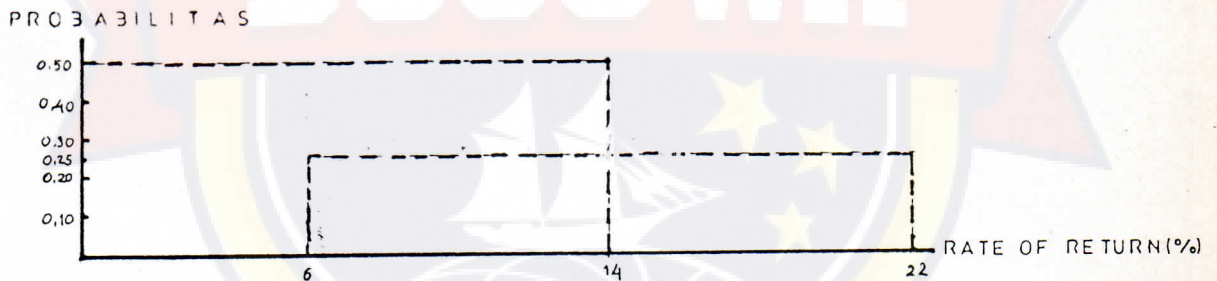
Dari hasil perhitungan ternyata Rate of Return rata-rata yang diharapkan adalah sama untuk kedua jenis asset tersebut, maka untuk menentukan asset yang mana sebaiknya diterima, maka perlu diperbandingkan aspek penyebaran dari Rate of Returnnya dengan menggambarkan distribusi probabilitasnya dalam bentuk Bar Cart atau Discrete Probability distribution, yang hanya dapat dipakai misalnya pada 3 kemungkinan.

BART CARTH ASSET A

28



BART CARTH ASSET B



Jika dilihat dari tingkat penyebaran "Rate of Return kedua asset tersebut, maka lebih baik memilih Asset A karena penyebaran rate of returnnya lebih menyempit, berarti resiko yang dihadapi adalah lebih kecil, sedang Asset B rate of Return cenderung melebar, berarti resiko yang dihadapi adalah lebih besar.

Kemudian dikemukakan pula bahwa :

" Cara lain untuk mengukur tingkat resiko adalah dengan menggunakan analisa statistik, dalam analisis ini yang hitung adalah standard deviasi dan koefisien korelasi " 16

Standar deviasi dapat dihitung dengan rumus :

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (E_i - \bar{E})^2 (P_i)}{n}}$$

Dimana E_i = Hasil yang diperoleh pada kasus ke i

\bar{E} = Nilai rata-rata hasil yang diharapkan

P_i = Probabilitas untuk memperoleh hasil pada kasus ke i

n = Prekuensi penerimaan hasil

Rumus tersebut digunakan jika hubungan antara tingkat probabilitas dengan hasil yang diestimasikan dapat diketahui, tetapi jika seandainya tingkat probabilitas untuk memperoleh hasil tertentu tidak diketahui maka :

a. Standard deviasinya dihitung dengan rumus :

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (E_i - \bar{E})^2}{n}}$$

Contoh: Suatu perusahaan mempertimbangkan untuk menerima proyek X dan Y dengan data sebagai berikut :

Proyek	Keadaan	Probabilitas	Cash in flow
X	Pesimistis	0,30	Rp. 10.000
	Paling mungkin	0,50	Rp. 20.000
	Optimistis	0,20	Rp. 40.000
y	Pesimistis	0,30	Rp. 0
	Paling mungkin	0,50	Rp. 20.000
	Optimistis	0,20	Rp. 40.000

Pemecahan :

Untuk menghitung standar deviasi dengan menggunakan rumus tersebut, perlu ditentukan lebih dahulu nilai E yaitu nilai rata-rata yang diharapkan.

Proyek	i	Probabilitas	Cash in Flow	Nilai tertimbang
X	1	0,30	Rp. 10.000	Rp. 3.000
	2	0,50	Rp. 20.000	Rp.10.000
	3	0,20	Rp. 40.000	Rp. 8.000
Nilai rata-rata yang diharapkan				Rp.21.000
y	1	0,30	Rp. 0	Rp. 0
	2	0,50	Rp. 20.000	Rp.10.000
	3	0,20	Rp. 40.000	Rp.12.000
Nilai rata-rata yang diharapkan				Rp.22.000

Sehingga besarnya Standar Deviasi dan Korelasi adalah :

(RP)

	P	i	E _i	E	(E _i -E)	(E _i - \bar{E}) ²	P _i	(E _i - \bar{E}) ² · P _i
X	1		10.000	21.000	11.000	121.000.000	0,30	36.300.000
	2		20.000	21.000	1.000	1.000.000	0,50	500.000
	3		40.000	21.000	19.000	361.000.000	0,20	72.200.000
y	1		0	22.000	22.000	484.000.000	0,30	145.200.000
	2		20.000	22.000	2.000	4.000.000	0,50	2.000.000
	3		60.000	22.000	38.000	1.444.000.000	0,20	288.800.000

Dari tabel perhitungan tersebut di atas, maka dapat dihitung :

a. Standar Deviasi adalah :

untuk proyek X :

$$\sum_{i=1}^3 (E_i - E)^2 \cdot (P_i) = 109.000.000$$

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{109.000.000}{3}}$$

√.

$$= \sqrt{109.000.000}$$

$$= \text{Rp. } 10.440,30$$

Sedang untuk proyek y adalah :

$$= \sum_{i=1}^3 (E_i - E)^2 \cdot P_i = 436.000.000$$

$$\sigma_y = \sqrt{\sum_{i=1}^3 (E_i - E)^2 \cdot (P_i)}$$

$$= \sqrt{436.000.000}$$

$$= \text{Rp. } 20.800,61$$

Maka kesimpulan yang dapat ditarik dari kedua perhitungan proyek tersebut adalah ternyata standard deviasi proyek y adalah lebih besar dari pada standard deviasi proyek X, dengan demikian resiko proyek y adalah lebih tinggi dari pada proyek X.

b. Koefisien Korelasi adalah dapat dihitung dengan rumus:

$$V = \frac{\sigma}{E}$$

Dimana : V = Koefisien korelasi

σ = Standard deviasi

E = Hasil yang diharapkan

Proyek X = Rp 10.440,30

----- = 0,495 ----- 0,50

Rp 21.000

Proyek y = Rp. 20.880,61

----- = 0,949 ----- 0,95

Rp. 22.000

Dari perhitungan koefisien korelasi tersebut, ternyata proyek y adalah sama dengan perhitungan pada standar deviasi, hasilnya lebih besar dari pada hasil perhitungan proyek X, sehingga proyek yang dipilih adalah proyek X karena mempunyai nilai standard deviasi dan koefisien korelasi yang lebih rendah dari pada proyek y.

2.6. Metode Penilaian Investasi

Dari beberapa definisi mengenai capital investment pada umumnya kita dapat menarik suatu pengertian yang sama yaitu, bahwa kegiatan investasi adalah menyangkut pengeluaran uang saat sekarang untuk mendapatkan laba dimasa yang akan datang. Maksudnya uang yang kita keluarkan untuk membiayai suatu proyek investasi adalah baru kita dapat lihat manfaatnya setelah beberapa waktu kemudian. Karena modal yang digunakan adalah cukup besar maka dalam hal ini investor perlu berhati-hati jangan sampai kegiatan itu justru membawa kerugian yang fatal dalam hal memperkecil resiko

yang mungkin timbul, sehingga perlu diadakan suatu penilaian terhadap usulan investasi. Untuk melihat apakah usulan investasi layak atau tidak layak dilaksanakan.

Untuk mengukur sampai sejauh mana menariknya suatu usulan investasi, maka terdapat beberapa kriteria-kriteria yang lazim disebut "Investment criteria" dimana setiap kriteria itu dapat dipakai untuk menentukan diterima tidaknya suatu usulan investasi menurut tingkat keuntungan masing-masing. Seringkali penggunaan lebih atau dua kriteria menempatkan dua atau lebih kemungkinan investasi di dalam urutan yang sama, tetapi ada urutan dari berbagai kemungkinan itu berbeda menurut jenis metode yang digunakan, dimana dari berbagai metode tersebut adalah tidak satupun disetujui seseorang secara universal sebagai yang paling bermanfaat di dalam setiap keadaan. Namun diantara Metode tersebut mempunyai kelebihan dan kelemahan jika digunakan dalam perusahaan.

Menurut Dr. Suad Husnan, MBA dan Drs. Suwarsono, MA (1990 ; 186) mengemukakan bahwa :

Untuk melihat salah satu atau lebih dari beberapa alternatif investasi yang mungkin dilakukan atau diterima pada umumnya ada 5 (lima) metode yang biasa dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian investasi :

1. Metode Average of Return
2. Metode Pay Back
3. Metode Net Present Value

4. Metode Internal Rate of Return
5. Metode Profitability Index" 16

Tiga metode yang terakhir digolongkan ke dalam discounted cash flow atau discounting method. Oleh Bambang Riyanto (1982 ; 206) dikatakan bahwa :

" Metode penilaian investasi berdasarkan pada discounted cash flow yaitu metode - metode : Net Present Value, profitability Indeks dan Internal Rate of Return" 17

Adapun mekanisme perbedaan masing-masing metode tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Metode "Average Of Return

Metode ini adalah mengukur berapa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi. Angka yang dipergunakan adalah laba setelah pajak dibandingkan dengan total atau Average Investment. Dimana hasil yang diperoleh dinyatakan dalam bentuk " Persentase"., angka ini kemudian diperbandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan.

Apabila lebih besar dari pada tingkat bunga atau tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek ini dikatakan menguntungkan, sebaliknya kalau ia lebih kecil maka proyek tersebut dapat ditolak.

Metode ini adalah sangat sederhana, sehingga mudah menggunakannya, tetapi karena kesederhanaan tersebut juga mengandung suatu kelemahan yang utama adalah dimana diabaikannya nilai waktu uang, sedang nilai waktu uang adalah

sangat penting, kedua digunakannya konsep laba menurut akuntansi dan bukan kas, sedang kita tahu yang penting adalah kas dan bukan laba.

2. Metode Pay Back

Metode ini mencoba mengukur seberapa cepat suatu investasi dapat kembali, dari hasil pendapatan bersih atau aliran cash netto (net cash flow) Berikut ini dikemukakan beberapa definisi yang berhubungan dengan masalah pay back. Menurut Lavy dan Sarnat (1978;101) mengemukakan :

" Pay back method is number on the years required to recover the initial investment outlay of the projects a future cash flow, as their indeks of an investment's desirability" 19

Sedangkan oleh Fred Weston dan Engene F. Brigham (1197;403), dikemukakan sebagai berikut :

" Pay back priod is number the year required to recover it's original investment from net cash flow " 20

Dari definisi tersebut di atas yang dimaksud dengan pay back priod adalah jangka waktu yang diperlukan suatu perusahaan untuk mengembalikan modal investasinya dari net cash flow. Semakin cepat dana investasi dapat diperoleh kembali maka semakin kecil resiko yang ditanggung oleh perusahaan, selain itu dana tersebut dapat digunakan untuk kebutuhan lain. Rumus yang digunakan untuk menghitung pay back priod adalah sebagai berikut :

$$\text{Pay back priod} = \frac{\text{Jumlah Invetasi}}{\text{Cash flow setiap tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

Untuk lebih jelasnya berikut ini akan disajikan beberapa contoh, jika pendapatan setiap tahunnya adalah sama besarnya, Misalnya :

Jumlah Investasi Rp. 20.000.000

Jumlah Pendapatan tahunan Rp. 4.000.000

$$\begin{aligned} \text{Maka pay back priod} &= \frac{20.000.000}{4.000.000} \times 1 \text{ tahun} \\ &= 5 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Dengan perhitungan di atas, berarti bahwa dana yang tertanam dalam investasi tersebut dapat diterima kembali dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, bila pendapatan yang diperoleh setiap tahunnya bervariasi, maka hal ini dapat dihitung dengan jalan mengakumulasikan pendapatan tahunan berturut - turut hingga mencapai jumlah yang sama dengan jumlah investasi.

Contoh :

Ada usul investasi, dalam melaksanakan suatu proyek yang membutuhkan dana sejumlah Rp. 20.000.000,- yang diperkirakan mempunyai pendapatan tahunnya yang berbeda selama 4 tahun untuk itu dapat dilihat di bahwa ini :

Tahun	Pendapatan
1	Rp. 6.000.000,-
2	Rp. 8.000.000,-
3	Rp. 10.000.000,-
4	Rp. 11.000.000,-

Investasi yang diusulkan ini dapat di hitung sebagai Berikut :

Jumlah investasi awal	Rp. 20.000.000,-
Pendapatan tahun pertama	Rp. 6.000.000,-
	<hr/>
	Rp. 14.000.000,-
Pendapatan tahun kedua	Rp. 8.000.000,-
	<hr/>
	Rp. 6.000.000,-

Investasi yang belum tertutupi sesudah tahun kedua adalah sebesar Rp. 6.000.000,- sedangkan pendapatan untuk tahun ketiga sebesar Rp. 10.000.000,- berarti waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh dana sebesar Rp. 6.000.000,- setelah tahun ketiga yaitu :

$$\frac{6.000.000,-}{10.000.000,-} \times 1 \text{ Tahun} = 6 / 10 \text{ atau } 7 \text{ bulan } 6 \text{ hari.}$$

Maka pay back priod dari investasi yang diusulkan adalah 2 tahun 7 bulan 6 hari.

Setelah diketahui jangka waktu dari pengembalian investasi ini, maka selanjutnya dibandingkan dengan umur investasi tersebut untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi. Namun menurut Bambang Riyanto (1982;116) mengemukakan bahwa :

" Apabila, pay back priod dari suatu investasi yang diusulkan lebih pendek dari pada priode pay back

periode maksimum maka usul investasi tersebut dapat diterima. sebaliknya kalau pay back periodnya lebih panjang daripada periode maksimumnya, maka usul investasi tersebut harus ditolak" 20

Dari contoh tersebut di atas kita lihat bahwa metode ini sangat sederhana dan mudah menggunakannya sebagai salah satu ukuran untuk menilai investasi dan menitik beratkan pada jangka waktu pengembalian modal, yaitu berapa lama suatu dana tertanam dalam proyek sampai keseluruhan dana tersebut diterima kembali.

Problema utama dari metode ini adalah sulitnya menentukan periode pay back maksimum yang disyaratkan, untuk digunakan sebagai angka pembandingan secara normatif memang tidak ada pedoman yang bisa dipakai untuk menentukan pay back maksimum. Dalam prakteknya yang dipergunakan umumnya dari perusahaan-perusahaan yang sejenis. Kelemahan-kelemahan dari metode ini adalah diabaikan aliran kas setelah periode pay back.

c. Metode Net Present Value (NPV)

Metode ini adalah teknik untuk menilai atau mengevaluasi proyek dengan menggunakan discounted cash flow sehingga bisa juga disebut present value.

Oleh Van Horne (1983;150) didefinisikan sebagai berikut :

" The present Value is a discounted cash flow approach to capital budgeting with the present value method all cash flow are discounted to present value using required rate of return" 21

Selanjutnya Anthony dan Reece (1981;614) mengemukakan tentang present value sebagai berikut :

" Present value of an amount that is expected to be received at a specified time in the future is the amount which, if invested today at designated rate of return would accumulate to the specified amount" 22

Dari uraian yang dikemukakan diatas, bahwa net present value adalah selisih antara jumlah present value dari cash flow yang direncanakan diterima dalam beberapa waktu mendatang dengan jumlah present value dari investasi. Secara matematis dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} - I$$

Dimana : A_t = Cash Flow pada periode t

k = Discount rate yang ditentukan

n = Lamanya proyek tersebut diharapkan

I = Investasi awal

Adapun diterima atau tidaknya suatu usulan investasi dengan menggunakan net present value adalah bahwa , jika NPV positif (+), maka-proyek atau usulan investasi feasi-bele atau diterima, sedangkan apabila NPV negatif (-) maka usulan investasi ditolak.

Untuk lebih jelasnya maka dibawah ini akan diberikan contoh perhitungan net present value sebagai berikut:

1. Apabila suatu proyek mempunyai cash flow yang sama setiap tahunnya, maka perhitungan adalah :

- Jumlah investasi awal	Rp. 15.000.000,-
- Cash flow pertahun sebesar	Rp. 6.000.000,-
- Discount rate 20 %, serta umur proyek 5 (lima) tahun	
- Present value cash flow = $3,326 \times \text{Rp. } 6.000.000,-$	
	= Rp. 19.000.000,-
Present value dari outlay =	Rp. 15.000.000,-

Net Present Value (NPV) =	Rp. 4.956.000,-

Hasil perhitungan ini menunjukkan bahwa rate of return yang diinginkan 20 %, ternyata present value dari pendapatan lebih besar dari pada PV dari investasinya, berarti NPV positif (+) maka investasi yang dilaksanakan adalah layak.

2. Kalau proyek tersebut mempunyai cash flow yang tidak sama besarnya setiap tahunnya, maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

**PERHITUNGAN INVESTASI DENGAN MENGGUNAKAN
NET PRESENT VALUE**

Tahun	Cash Flow (NCF) Pendapatan	Discount Factor 20 %	P.V Dari Net Cash Flow
1	Rp. 6.000.000,-	0,833	Rp. 5.497.800,-
2	Rp. 6.750.000,-	0,694	Rp. 4.684.500,-
3	Rp. 6.900.000,-	0,579	Rp. 3.995.100,-
4	Rp. 6.975.000,-	0,482	Rp. 3.361.950,-
5	Rp. 7.125.000,-	0,402	Rp. 2.864.250,-
Jumlah present value cash flow			Rp 20.403.600,-
Present value investasi			Rp 15.000.000,-
Net present value (+)			Rp. 5.403.600,-

Dari hasil perhitungan diatas terlihat bahwa, investasi menghasilkan NPV adalah positif, berarti usulan proyek feasible atau dapat diterima.

d. Metode Internal Rate of Return (IRR)

Internal rate of return adalah untuk mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerima yang diharapkan diterima (present value of return proceeds) dengan jumlah nilai sekarang dari pengelu-

aran untuk investasi. Dengan kata lain IRR adalah discount rate yang menjadikan net present value (NPV) sama dengan nol. Untuk jelasnya maka dibawah ini akan dikemukakan definisi sebagai berikut :

Menurut Lavy dan Sarnat (1987;31) diuraikan sebagai berikut :

" The internal rate of return is defined as that of discount which equates the present value of the stream of net receipt with the initial investment outlay" 22

Dari uraian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa, metode IRR menekankan cara mencari tingkat bunga yang menyamakan present value cash flow dengan biaya investasi yang ditanamkan atau dengan kata lain metode ini mengadakan evaluasi dari usulan investasi yang hasilnya akan menjadikan NPV sama dengan nol.

Demikian pula halnya dengan Bambang Riyanto (1982;120) memberikan pengertian sebagai berikut :

" Pengertian IRR itu sendiri dapat didefinisikan sebagai tingkat bunga yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari proceed yang diharapkan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal " 23

Dengan memperhatikan definisi yang dikemukakan diatas, maka dapat dikatakan bahwa, pada metode internal of return yang dicari adalah tingkat pengembalian investasi atau discount rate yang akan menjadikan NPV sama dengan nol. Se-

dangkan pada metode net present value yang dicari adalah net present value dengan discount rate yang telah ditentukan.

Pada dasarnya internal rate of return dapat dicari dengan cara trial and error atau system coba-coba, pertama-tama dihitung present value dari proceed yang diharapkan dengan menggunakan discount rate yang kita tentukan, kemudian hasilnya dibandingkan dengan investmen outlay. Kalau present value dari proceed lebih besar dari pada present value dari investasi, maka kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih tinggi, begitupula sebaliknya.

Cara itu dilakukan sampai kita menemukan tingkat bunga yang menjadikan PV dari proceed sama besar dengan NPV dari outlaysnya atau dengan kata lain NPV sama dengan nol. Dengan perumusan secara matematis sebagai berikut :

$$r = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana r = Internal rate of return

P_1 = Tingkat bunga pertama

P_2 = Tingkat bunga kedua

C_1 = Net present value pertama

C_2 = Net present value kedua

Apabila IRR lebih besar dari pada tingkat biaya modal yang diperhitungkan maka proyek investasi layak untuk dilaksanakan dan apabila IRR lebih kecil dari pada tingkat biaya modal maka sebaliknya proyek investasi tersebut di-

tolak. Untuk lebih jelasnya dapat diberikan contoh sebagai berikut :

Sebuah perusahaan mengadakan investasi sebesar Rp.16.000.000,- dan penerimaan setiap tahunnya adalah

Tahun I	Rp. 7.000.000,-
Tahun II	Rp. 6.000.000,-
Tahun III	Rp. 5.000.000,-
Tahun IV	Rp. 4.000.000,-
Tahun V	Rp. 3.000.000,-

Dengan discount rate 15 % dan umurnya ekonomisnya 5 tahun, maka dalam rangka menghitung IRR digunakan dua tingkat bunga misalnya, tingkat bunga 20 % dan 21 %, dengan demikian perhitungan internal rate of return dapat dijelaskan sebagai berikut :

Contoh Perhitungan NPV dan IRR, melalui Tabel dibawah ini:

PERHITUNGAN INVESTASI DENGAN INTERNAL RATE OF RETURN

Th	Proceed (Rp)	Tk. Bunga 20 %		Tk. Bunga 21 %	
		D.P	P.V (Rp)	D.P	P.V (Rp)
1	7.000.000	0,83	5.831.000	0,827	5.789.000
2	6.000.000	0,694	4.164.000	0,683	4.098.000
3	5.000.000	0,579	2.895.000	0,565	2.825.000
4	4.000.000	0,482	1.928.000	0,467	1.868.000
5	3.000.000	0,402	1.206.000	0,386	1.158.000
P.V of Proceeds			16.024.000		15.738.000
P.V of Outlays			16.000.000		16.000.000
N.P.V			+ 24.000		- 262.000

Hasil yang dicapai pada tingkat bunga 20 % pada tabel di atas menghasilkan present value pendapatan yang lebih besar dari investasi yang dilakukan. Sedangkan pada tingkat bunga discount faktor 21 % menghasilkan present value pendapatan lebih kecil dari investasi yang dilakukan, sehingga tingkat bunga yang dapat mempersamakannya atau rate internal rate of return yang sebenarnya berada diantara 20% dan 21 %.

Untuk mendapatkan hasil yang tepat diinterfolasikan, maka dihitung IRR nya sebagai berikut :

$$r = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

$$r = 20 \% - 24.000 \frac{21 \% - 20 \%}{(-262.000) - (24.000)}$$

$$r = 20 \% + \frac{24.000}{-286.000}$$

$$r = 20 \% + \frac{24.000}{-286.000} = 20 \% + 0,08 \% = 20,1 \%$$

Dengan minimum rate of return yang telah ditentukan sebesar 15 % maka investasi tersebut dapat dilaksanakan karena internal rate of returnnya lebih besar dari pada syarat yang telah ditentukan, hal ini menunjukkan bahwa walaupun terjadi kenaikan tingkat bunga hingga mencapai 20,1 % proyek tersebut masih dapat dinyatakan layak atau feasible.

e. Metode Profitability Indeks

Metode profitability indeks biasa disebut metode benefit cost (b/c ratio), Suad Husnan (1984:192), mengemukakan tentang metode profitability indeks atau benefit ratio sebagai berikut :

" Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan - penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang. Kalau profitability indeksnya lebih besar dari satu, maka proyek dikatakan menguntungkan, tetapi kalau kurang dari satu dikatakan tidak menguntungkan" 24

Dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$PI = \frac{PV \text{ Net Cash Flow}}{\text{Indeks Awal}}$$

Perlu pula diketahui bahwa bagaimana dengan metode net present value, maka metode ini harus menentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang akan digunakan, sehingga jelaslah bahwa ketentuan dari suatu usulan investasi akan dapat diterima apabila indeks dari profitability lebih kecil dari satu.

B A B III

M E T O D O L O G I

3.1. Daerah Penelitian

Adapun yang menjadi Daerah Penelitian dalam hal ini adalah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang, tempat kedudukan Perusahaan PT. Wasira Putera yang berlokasi dekat dari jalur keramaian kota di Jalan Rappocini Raya No.179. Dimana Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang merupakan daerah penelitian penulis dan lokasi yang strategis dengan bidang usaha tersebut yang cukup ramai dikunjungi, khususnya bidang usaha super market yang menyediakan berbagai sarana dan kebutuhan - kebutuhan pokok lainnya yang sedapat mungkin dapat dijangkau oleh kalangan masyarakat luas.

Sebagaimana halnya bahwa Pemrakarsa adalah salah seorang dari keluarga pengusaha yang bergerak dibidang usaha perdagangan bahan bangunan, dalam perkembangan usaha keluarga ini dari Kabupaten Wajo, hijrah ke Makassar dan berdomisili di Jl. Veteran sekitar tahun 1970. Jual beli bahan bangunan khususnya kayu, dikembangkan dengan berbagai jenis produk bahan bangunan dari kayu sampai pada batu gunung, kapur, batu bata, kerikil dan semen. Bahkan kegiatan usahanya diperluas pada usaha konstruksi/pemborong bangunan.

Karena pemrakarsa merasa telah cukup matang dengan pengalaman sampai pada tahun 1978, maka pemrakarsa memisahkan diri dengan keluarga dan mendirikan toko bahan bangunan sendiri sekaligus digunakan sebagai basis suplai bahan-bahan bangunan untuk keperluan konstruksi/borongan bangunan

sendiri sekaligus digunakan sebagai basis suplai bahan-bahan bangunan untuk keperluan konstruksi/borongan bangunan yang dikerjakannya sendiri.

Dengan modal kepercayaan dan relasi yang cukup luas toko bahan bangunan mulai dilengkapi dengan seluruh kebutuhan pokok dari jasa konstruksi bangunan sampai pada tahun 1984. Oleh karena toko yang terletak di Jl. Veteran sulit diperluas dan dilain pihak volume penjualan semakin meningkat, maka toko dipindahkan ke Jl. Rappocini Raya yang ditempati sekarang ini.

Dalam perkembangan usaha bangunan itu, terlihat peluang usaha yang cukup cerah, yaitu pengembangan toko bahan bangunan serba ada, dan peluang ini dimanfaatkan pada tahun 1988. Nanti pada tahun 1990, perluasan usaha dengan segala kekurangannya ditingkatkan menjadi toko swalayan, yang sekarang ini diberi nama KEMBANG MELATI, dimana dalam waktu yang relatif singkat ini toko swalayan KEMBANG MELATI telah mampu menarik perhatian dan simpati masyarakat sehingga pengunjungnya dari hari kehari semakin meningkat yang diperkirakan saat ini telah dikunjungi oleh pembeli rata-rata antara 3.000 s/d 4.000 orang setiap harinya. Dan melihat animo masyarakat yang berkembang seiring dengan perkembangan tingkat pendapatannya, merupakan pendorong yang memberikan motivasi yang kuat akan prospek pengembangan usaha ini. Oleh karena itu peluang bisnis yang tercipta sebagai

dampak positif toko swalayan ini. Dalam upaya kearah perluasan dan perampungan pembangunannya dimintakan bantuan dari pihak perbankan dan pihak BKPM untuk fasilitas PMDNnya.

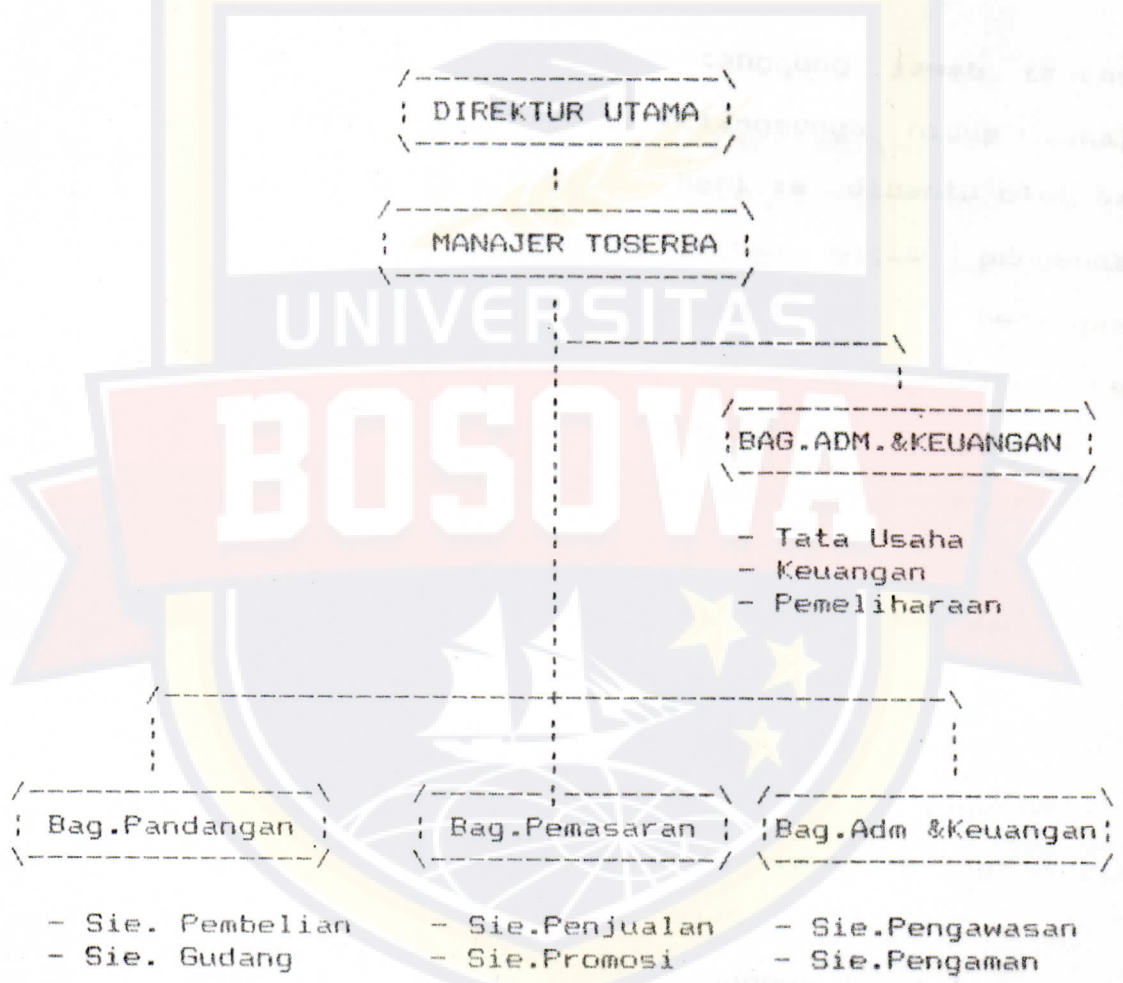
Dari berbagai unit usaha yang dikelolanya merupakan paket perluasan, dimana yang satu dengan lainnya saling menunjang, sehingga Pemerintah daerah menyambut hangat kehadiran perusahaan ini dengan berbagai unit usahanya, karena disamping menyediakan lapangan kerja yang cukup luas juga membantu pemerintah menyediakan sarana perbelanjaan yang nyaman, yang dapat dijangkau oleh setiap tingkatan pendapatan masyarakat. Dengan fasilitas keuangan yang dimiliki sebagai penyediaan Modal sendiri sebesar Rp.10.953.150.000,- sedang untuk mewujudkan rencana/inplementasi proyek tersebut maka dibutuhkan bantuan dari pihak kreditur sebesar Rp. 9.000.000.000 Dari jumlah Modal tsb. sebagian akan diperuntukkan atau didistribusikan untuk unit usaha Super Market (TOSERBA) sebesar Rp. 11.332. 000.000,- yang terdiri dari Modal sendiri Rp.7.832.000.000,- (69,11 %) dan kredit sebesar Rp. 3.500.000.000,- (30,89%). Karena unit usaha tersebut adalah merupakan proyek perluasan dari kegiatan yang ada sekarang ini, sehingga dana bantuan yang diharapkan tidak terlalu besar yaitu hanya 30,89 % dari keseluruhan total permodalan proyek dengan jenis kereditnya adalah kredit jangka panjang dengan bunga 19 % /tahun Grace priod 1 tahun dengan jangka waktu 10 tahun.

Mengingat produk dari kegiatan ini adalah menyediakan barang-barang mulai dari kebutuhan sekunder / tersier serta jasa hiburan/rekreasi, maka yang menjadi sasaran dari kegiatan perusahaan ini adalah seluruh penduduk atau seluruh masyarakat di Kotamadya Ujung Pandang dan Kabupaten sekitarnya. Oleh karena itu kecendrungan permintaan terhadap produk dari perusahaan ini adalah cendrung untuk mengikuti perkembangan penduduk, termasuk tingkat mobilitas dan tingkat pendapatannya.

Namun salah satu faktor yang harus diperhatikan untuk mencapai tujuan perusahaan adalah adanya suatu organisasi yang baik yang merupakan kumpulan dari beberapa atau kelompok orang untuk melakukan kerja sama dengan maksud atau dengan tujuan tertentu. Di dalam suatu organisasi yang perlu diperhatikan adalah batas-batas kekuasaan atau kewenangan, fungsi dan tanggung jawab yang semuanya harus dinyatakan dengan jelas dan tegas agar masing - masing bagian dapat bertanggung jawab terhadap apa yang dilaksanakan sesuai dengan fungsi masing-masing.

Adapun bentuk organisasi yang ada pada perusahaan PT. WASIRA PUTERA adalah dibuat dalam dua bentuk tingkatan yaitu, bentuk organisasi perusahaan sendiri dan bentuk organisasi dari tiap-tiap unit kegiatan usaha.

BENTUK ORGANISASI PT. WASIRA PUTRA
UNIT TOKO SERBA ADA



;/ DIREKTUR UTAMA ;/

;/ MANAJER TOSERBA ;/

;/ BAG. ADM. & KEUANGAN ;/

- Tata Usaha
- Keuangan
- Pemeliharaan

;/ Bag. Pandangan ;/

- Sie. Pembelian
- Sie. Gudang

;/ Bag. Pemasaran ;/

- Sie. Penjualan
- Sie. Promosi

;/ Bag. Adm & Keuangan ;/

- Sie. Pengawasan
- Sie. Pengaman

Administrasi, bagian pemasaran dan bagian pengendalian

c. Bagian Administrasi dan Keuangan : adalah bertugas dan bertanggung jawab kepada Menejer atas kelancaran kegiatan administrasi usaha dan administrasi keuangan.

Dalam kegiatannya sehari-hari ia dibantu oleh tiga orang kepala seksi masing - masing :

- Seksie Tata Usaha, yang bertugas mengatur dan melaksanakan kegiatan ketatalaksanaan usaha
- Seksie Keuangan, bertugas mengatur dan melaksanakan dan administrasi arus keluar masuknya keuangan usaha
- Seksie Pemeliharaan, bertugas mengatur dan mengurus pemeliharaan seluruh asset usaha

d. Bagian Pengadaan : adalah bertanggung jawab kepada Manajer, atas kelancaran pelaksanaan kegiatan pembelian dan pengamanan barang dalam gudang. Oleh karena itu dalam kegiatannya sehari-hari dibantu oleh 2 orang kepala seksi masing-masing :

- Seksie Pembelian, bertugas melakukan pembelian barang jualan dan barang perlengkapan lainnya yang dibutuhkan dalam kegiatan perdagangan
- Seksie Gudang, bertugas menyimpan, mengamankan dan mengeluarkan barang untuk dijual yang bertanggung jawab sepenuhnya atas keutuhan baik jumlah maupun kondisi fisik barang.

- Seksi Pembelian, bertugas melakukan pembelian barang jualan dan barang perlengkapan lainnya yang dibutuhkan dalam kegiatan perdagangan
 - Seksi Gudang, bertugas menyimpan, mengamankan dan mengeluarkan barang untuk dijual yang bertanggung jawab sepenuhnya atas keutuhan baik jumlah maupun kondisi fisik barang.
- e. Bagian Pemasaran : bertanggung jawab kepada Menejer, atas kelancaran penjualan barang-barang dengan yang diadakan oleh bagian pengadaan, dan sekaligus memberikan saran/usul tentang barang-barang yang diminta oleh konsumen. Dalam kegiatannya sehari-hari ia dibantu oleh 2 orang kepala seksi masing - masing :
- Seksi Penjualan, bertugas mengatur tata letak barang dalam toko sedemikian rupa sehingga menarik pembeli untuk membeli barang tersebut. Disamping itu juga agar barang-barang tersebut dapat dengan mudah dilihat dan dihitung, ia juga bertanggung jawab atas keamanan barang - barang jualan dalam toko .
 - Seksi Promosi, bertugas menyusun dan menyebar luaskan sedemikian rupa barang - barang jualan yang ada dalam toko, baik melalui media elektronik maupun melalui media cetak.
- f. Bagian Pengendalian : adalah melaksanakan kegiatan pengawasan atas arus keluar masuknya barang dan orang dalam toko, keamanan dan kenyamanan pembeli. Dalam ke-

giatannya sehari - hari ia dibantu oleh 2 orang kepala seksi masing - masing :

- Seksie Pengawasan, bertugas mengadakan pengawasan atas petugas pelayan toko, pembeli dan kasir serta barang-barang bawaan / belanja pembeli.
- Seksie Pengamanan, bertugas menjaga keamanan kendaraan pembeli, barang-barang bawaan / belanja pembeli, menjaga ketertiban pengunjung dan keamanan toko, baik dari segi kemungkinan kecurian barang maupun dari segi resiko kebakaran dan lain-lain.

3.2. Sumber Data dan Cara Pengumpulan Data

3.2.1. Sumber Data

- a. **Data Primer** : Materi informasi yang diperoleh secara langsung pada perusahaan yang menjadi obyek penelitian, sehubungan dengan data atau informasi yang dibutuhkan.
- b. **Data Sekunder** : Data yang dikumpulkan secara tidak langsung, dari sumber - sumber lain dengan mengutip dan mengambil data tertulis serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

3.2.2. Cara Pengumpulan Data

- a. **Studi Kasus** : yakni mengadakan pengamatan pada perusahaan yang bersangkutan dengan cara tanya jawab pimpinan serta karyawan yang berwenang dan secara langsung melihat perinfcian penggunaan dana dari sumber-sumber pembelanjaan yang dialo-

kasikan, sehingga diperoleh data yang akurat.

- b. **Librari Research** : Mempelajari literatur -literatur terutama yang ada relevansinya dengan masalah yang akan dibahas. Hal ini bertujuan agar diperoleh kerangka teori tentang permasalahan yang akan dibahas, sekaligus sebagai perbandingan terhadap hipotesa kerja yang dikemukakan.

3.3. Peralatan dan Metode Analisis

Dalam mencari pemecahan masalah yang dikemukakan dan membuktikan hipotesa yang dikemukakan di atas, maka digunakan metode analisis (Bambang Riyanto, 1982 ; 120) sebagai berikut :

a. Net Present Value

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} - I$$

Dimana : A_t = Net Cash Flow Priode t

k = Discount Rate

n = Lamanya Proyek tersebut diharapkan

t = Priode tahun ke n

I = Investasi awal

b. Internal Rate of Return

$$r = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana : r = Internal Rate of Return

P_1 = Tingkat bunga pertama

C_1 = Net Present Value pertama

P_2 = Tingkat bunga kedua

C_2 = Net Present Value kedua

3.4. Kerangka Operasional

Sejalan dengan metode analisis atau rumus yang penulis gunakan dalam memecahkan masalah dan membuktikan hipotesa, maka penulis memberikan penjelasan sebagai berikut :

a. Net Present Value (NPV) adalah selisih antara jumlah present value dari cash flow yang direncanakan diterima dalam beberapa waktu mendatang dengan jumlah present value dari investasi.

Apabila jumlah present value dari keseluruhan proceeds yang diharapkan lebih besar dari pada present value investasinya, maka usul investasi tersebut dapat diterima dan sebaliknya kalau jumlah present value dari keseluruhan proceeds lebih kecil dari present value investasinya yang berarti NPVnya negatif maka usul investasi tersebut sebaiknya ditolak karena dianggap tidak menguntungkan.

b. Metode Internal Rate of Return, adalah mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari hasil yang diharapkan dengan nilai sekarang dari investasi.

Apabila tingkat bunga lebih besar dari pada tingkat bunga yang relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka usul investasi dikatakan menguntungkan, kalau ia lebih kecil dikatakan merugikan.

B A B IV

ANALISIS INVESTASI TERHADAP RESIKO

5.1. Distribusi Dana Investasi dan Modal Operasi

Sebagaimana dikemukakan pada bab terdahulu bahwa fasilitas dana yang dimiliki perusahaan PT. WASIRA PUTERA adalah sebagian diinvestasikan pada unit usaha Supermarket TOSERBA sebesar Rp. 11.332.000 yang bersumber dari modal sendiri Rp. 7.832.000.000 atau 69,11 %, dan modal kredit Rp.3.500.000.000 atau 30,89%, dari kedua sumber dana tersebut dialokasikan kepada :

TABEL I

ALOKASI DANA INVESTASI DAN MODAL OPERASI

(000)

Modal Investasi	Jumlah	Modal Operasi	Jumlah
1. Tanah	Rp. 3.000.000	1. Barang-barang Jualan	Rp. 4.000.000
2. Bangunan	Rp. 1.250.000	2. Upah Kerja	Rp. 18.000
3. Mesin dan Peralatan	Rp. 2.115.050	3. Pembungkus	Rp. 10.000
4. Peralatan Kantor	Rp. 706.260	4. By. Operasi Harian	Rp. 12.000
5. Mobilitas/Transportasi	Rp. 136.500	5. Gj. Pimpinan & Staf	Rp. 8.600
6. Peralatan Komunikasi	Rp. 17.680	6. Tlp., Listri & Air	Rp. 12.000
7. Kontigensi/By. Awal	Rp. 39.510	7. Administrasi	Rp. 1.000
		8. By. Promosi	Rp. 5.400
Jumlah	Rp. 7.265.000	Jumlah	Rp. 4.067.000

Sumber : PT. WASIRA PUTERA

Dari alokasi dana tersebut maka dapat disusun perhitungan biaya perusahaan (Supermarket TOSERBA) sebagai berikut :

TABEL II

PERHITUNGAN BIAYA TETAP DAN BIAYA VARIABEL

Biaya Tetap		(000)
NO.	U r a i a n	J u m l a h
1.	Gaji/Upah	Rp. 319.200
2.	Penyusutan	Rp. 422.000
3.	Listrik, Air, Telpon	Rp. 132.000
4.	Administrasi	Rp. 12.000
5.	Biaya Harian	Rp. 144.000
6.	Asuransi	Rp. 40.000
7.	Pemeliharaan	Rp. 24.000
8.	Bunga Bank 19 %X3,5 M	Rp. 665.000
	J u m l a h	Rp. 1.758.200
Biaya Variabel		
1.	Barang Jualan	Rp. 16.040.000
2.	Pembungkus	Rp. 40.000.000
	J u m l a h	Rp. 57.798.200

Sumber : PT. WASIRA PUTERA

5.2. Perkiraan Rugi/Laba

Perkiraan Rugi / Laba yang juga mencerminkan Cash Flow unit usaha dihitung berdasarkan proyeksi banyaknya omzet penjualan setiap tahunnya, dengan tahun dasar 1992 sebagai data kongkrit dari hasil usaha yang sedang berjalan.

Demikian pula perkiraan biaya yang dikeluarkan untuk kelancaran usaha, selama jangka waktu 10 tahun mendatang, seperti tampak pada tabel berikut ini :



TABEL III
PROYEKSI RUGI-LABA/CASH FLOW SELAMA 10 TAHUN

(Rp. 000)

Uraian	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Penerimaan :										
- Hasil Penjualan	5.400,00	7.200,00	10.800,00	14.400,00	18.000,00	21.600,00	21.600,00	21.600,00	21.600,00	21.600,00
- Jasa Ruang Pamer	120,00	250,00	180,00	210,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
- Pinjaman/kredit	3.500,00	---	---	---	---	---	---	---	---	---
- Dana Sendiri	3.015,00	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Jumlah	12.035,00	7.370,00	10.980,00	14.610,00	18.240,00	21.840,00	21.840,00	21.840,00	21.840,00	21.600,00
Pengeluaran:										
By. Investasi	6.480,00	---	---	---	---	---	---	---	---	---
- Brg. Jualan	4.000,00	5.000,00	6.000,00	8.000,00	10.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
- Pembungkus	10,00	12,50	15,00	25,00	30,00	32,50	32,50	32,50	32,50	32,00
- Listrik,Air,Ilp	66,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00	132,00
- G a j i	159,00	239,60	239,00	319,00	319,00	319,20	319,00	319,00	319,20	319,20
- Administrasi	6,00	9,00	9,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
- Bunga Bank	665,00	592,80	592,80	520,00	448,00	376,20	304,00	231,80	159,60	87,40
- Angsuran	---	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	460,00
- Asuransi	15,00	25,00	25,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
- By. Marian	72,00	108,00	108,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00	144,00
- Penyusutan	148,00	422,00	422,00	422,00	422,00	422,00	422,00	422,00	422,00	422,00
Jumlah	11.621,60	6.993,10	7.923,40	9.994,80	11.927,60	13.857,90	13.785,70	13.713,50	13.641,30	13.649,10
Rugi / Laba										
- Sebelum Pajak	413,40	376,90	3.056,60	4.515,20	6.312,40	7.892,10	8.054,30	8.126,50	8.189,70	8.190,90
Pajak/PPH 35 %	---	---	---	1.580,32	2.209,34	2.793,73	2.819,00	2.844,27	2.869,54	2.866,81
Laba Bersih	413,40	376,90	3.056,60	2.934,88	4.103,06	5.108,37	5.235,30	5.282,23	5.329,15	5.324,08
Kas Awal	100,00	513,40	889,50	3.946,10	6.880,48	10.983,54	16.171,90	21.207	26.488,43	31.818,58
Kas Akhir	513,40	880,50	3.946,10	6.880,48	10.983,54	16.171,90	21.207,20	26.489,43	31.818,58	37.142,66

Catatan: Pajak PPH dibebaskan selama 3 tahun dalam rangka PMDN.

Perusahaan : PT. MASIRA PUTERA

Dari gambaran Cash Flow di atas tampak bahwa selama kurun waktu 3 tahun perusahaan tidak bayar pajak, sebagai insentif dari pemerintah dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).

Kas awal perusahaan pada tahun pertama disediakan sebanyak Rp. 100.000.000 sebagai dana awal dalam pengurusan dan pengelolaan proyek, sedang posisi kas akhir secara kumulatif pada akhir tahun kesepuluh menunjukkan angka tiga kali lebih besar dari dana pinjaman yang merupakan kewajiban perusahaan sehingga apabila kondisi yang berkembang meleset 50 % dari perkiraan semula, maka perusahaan masih cukup aman dalam memenuhi kewajibannya.

Dari Proyeksi rugi laba maka disusun Net Cash - Flow selama 10 tahun mendatang sebagai berikut:

TABEL IV
 ROYEKSI NET CASH-FLOW SELAMA 10 TAHUN (RP.000)

Th.	Pendapatan	Penyusutan	Jumlah
I	413,40	148,000	561,40
II	376,90	422,000	798,00
III	3.056,60	422,000	3.478,60
IV	2.934,88	422,000	3.356,30
V	4.103,06	422,000	4.525,00
VI	5.188,37	422,000	5.610,30
VII	5.239,30	422,000	5.657,30
VIII	5.282,23	422,000	5.704,23
IX	5.329,15	422,000	5.781,15
X	5.324,08	422,000	5.746,08

Catatan : Data telah diolah

Dari proyeksi Net Cash Flow di atas terlihat bahwa pada tahun pertama adalah cukup besar yaitu lebih dari setengah milyar, dan apabila seluruh pendapatan tersebut digunakan untuk mengembalikan pinjaman, maka kewajiban tersebut dapat diselesaikan pada tahun ketiga dan keempat.

5.3. Discount Method

a. Biaya Modal

Seperti yang telah dikemukakan pada bab terdahulu, bahwa pada tahun 1991 / 1992 Perusahaan PT. WASIRA PUTERA merencanakan untuk menambah atau memperluas bidang usahanya dari berbagai unit kegiatannya.

Karena itu dengan adanya penambahan investasi pada perusahaan tersebut, khususnya pada unit kegiatan

SUPER MARKET (TOSERBA), maka diharapkan dapat memberikan Tingkat Rentabilitas atau laba yang semaksimal mungkin untuk menjaga agar kontinuitas dari perusahaan dapat berjalan dengan baik. Langkah pertama yang harus diketahui adalah besarnya biaya Modal yang digunakan/diinvestasikan dalam kegiatan ini dengan menghitung bunga kredit dan bunga deposito yang berlaku yang dapat digambarkan sebagai berikut :

UNIVERSITAS

TABEL V

TINGKAT BIAYA MODAL YANG DIGUNAKAN

No.	Jenis Modal	Jumlah	Tk. Bunga	Jumlah
1.	Kredit	Rp. 3.500.000	19 %	Rp. 665.000
2.	Modal sendiri	Rp. 7.832.000	18 %	Rp.1.409.760
Jumlah		Rp.11.332.000		Rp.2.074.760

Sumber : PT. WASIRA PUTERA

$$\text{Bunga Modal Rata-rata} = \frac{2.074.760.000}{11.332.000.000} \times 100\% = 18,33 \%$$

Modal sendiri sebesar Rp. 7.832.000.000 adalah bersumber dari perusahaan sebelum perluasan dan dari beberapa pemegang saham termasuk laba ditahan.

Bunga atas pinjaman dari bank adalah sebesar 19 % per tahun dan rencana pengembalian modal pinjaman tersebut akan dilakukan secara angsuran selama masa ekonomis dari pengoperasian kegiatan perusahaan tersebut, yaitu selama jangka waktu 10 tahun ditambah dengan bunga.

b. Net Present Value (NPV)

Seperti yang telah diuraikan pada bab terdahulu, bahwa metode net present value (NPV) adalah suatu metode untuk menilai investasi yang memberikan gambaran, bahwa apakah suatu proyek feasible untuk dilaksanakan atau tidak.

Apabila Net Present Value positif maka proyek tersebut layak untuk dilaksanakan dan kalau net present value negatif maka proyek tersebut tidak feasible atau tidak layak untuk dilaksanakan atau harus ditolak.

Karena proceeds suatu investasi pada PT. WASIRA PUTERA unit usaha SUPER MARKET (TOSERBA) adalah tidak sama besarnya sesuai proyeksi dari tahun ketahun yang telah dikemukakan. Oleh karena itu untuk menilai investasi dari proyek ini apakah feasible atau tidak, maka kita harus menghitung Present value dari proceeds setiap tahunnya untuk kemudian dijumlahkan sehingga diperoleh jumlah present value dari keseluruhan proceeds-yang diharapkan dari investasi tersebut, dengan metode analisis sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} - I$$

Dimana : A_t = Cash flow pada priode t
 k = Discount rate yang ditentukan
 n = Lamanya proyek tersebut diharapkan
 t = Priode tahun ke n
 I = Investasi Awal

TABEL VI *Perbaiki!*
 PERHITUNGAN NET PRESENT VALUE PADA DISCOUNT FACTOR

(000)							
Th.	Proceeds	D.F. 20 %	P.V. Proceeds	D.F. 30 %	P.V. Proceeds		
1992	Rp. 561.600	0.833	Rp. 467.813	0.769	Rp. 431.870		
1993	Rp. 798.900	0.694	Rp. 554.437	0.592	Rp. 472.948		
1994	Rp. 3.478.600	0.579	Rp. 2.014.109	0.455	Rp. 1.582.763		
1995	Rp. 3.356.300	0.482	Rp. 1.617.775	0.350	Rp. 1.174.733		
1996	Rp. 4.525.060	0.402	Rp. 1.819.074	0.269	Rp. 1.217.241		
1997	Rp. 5.610.360	0.335	Rp. 1.879.471	0.207	Rp. 1.161.345		
1998	Rp. 5.657.300	0.279	Rp. 1.578.387	0.159	Rp. 899.511		
1999	Rp. 5.704.230	0.233	Rp. 1.106.621	0.123	Rp. 701.620		
2000	Rp. 5.781.150	0.194	Rp. 1.121.543	0.093	Rp. 541.625		
2001	Rp. 5.746.080	0.162	Rp. 930.982	0.073	Rp. 419.638		
Present Value dari Proceeds			Rp. 12.090.212	Rp. 17.288.294			
Present Value dari outlays			Rp. 11.322.000	Rp. 11.322.000			
Net Present Value (NPV)			Rp. 768.212	Rp. 5.966.294			

Catatan : Data telah diolah

Berdasarkan hasil perhitungan Net Present Value (NPV) dengan menggunakan 2 (dua), discount faktor, maka dapat disimpulkan bahwa dengan tingkat bunga 20 % dan 30 %, maka Net Present Value adalah keduanya positif, dimana PV dari proceeds adalah lebih besar dari pada PV dari Outlaysnya sehingga menunjukkan bahwa usul investasi tersebut adalah layak untuk dilaksanakan.

Hasil perhitungan tersebut didasarkan atas asumsi bahwa cash flow akan diterima sesuai dengan rencana, demikian pula cost of capital atau discount rate dianggap tidak berubah. Namun demikian kedua unsur ini dalam kenyataannya sering mengalami perubahan dikarenakan adanya beberapa faktor yang tidak dapat diduga sebelumnya. Hal ini sesuai dengan sifat peramalan yang mengandung sifat ketidakpastian karena adanya faktor - faktor tertentu, seperti terjadinya perubahan permintaan, adanya barang menjadi kadaluwarsa yang mengakibatkan susutnya nilai barang karena situasi dan kondisi yang berpengaruh terhadap tingkat atau pola perilaku dan keinginan konsumen atau pelanggan dan lain-lain yang semuanya tidak dapat diketahui dengan pasti terjadinya dimasa datang. Sehingga mempengaruhi jumlah cash flow yang diterima.

c. Internal Rate of Return (IRR)

Metode internal rate of return menekankan cara mencari tingkat bunga yang akan menyamakan present value dari cash flow dengan biaya investasi yang telah dilakukan. Pada dasarnya internal rate of return dicari dengan cara "trial and error" atau sistem coba - coba. Pertama - tama dihitung dahulu present value dari proceeds yang diharapkan dengan menggunakan discount faktor yang ditentukan. Kemudian dibandingkan dengan outlaysnya. Kalau present value dari cash flow (proceeds) lebih besar dari pada present value investasi, maka harus digunakan tingkat bunga yang lebih tinggi hingga present value mendekati nol. Internal rate of return dapat dicari dengan menggunakan cara interpolasi, dengan formulasi sebagai berikut:

$$IRR = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana : r = Internal rate yang dicari

P_1 = Tingkat bunga pertama

P_2 = Tingkat bunga kedua

C_1 = Net present value pertama

C_2 = Net present value kedua

TABEL VIII
PERHITUNGAN NET PRESENT VALUE PADA DISCOUNT FACTOR

(000)

Th.	Proceeds	D.F 20 %	P.V. Proceeds	D.F.35 %	P.V. Proceeds
1992	Rp. 561.600	0.833	Rp. 467.813	0.741	Rp. 416.146
1993	Rp. 798.900	0.694	Rp. 554.437	0.549	Rp. 444.987
1994	Rp.3.478.600	0.579	Rp. 2.014.109	0.406	Rp.1.412.312
1995	Rp 3.356.300	0.482	Rp. 1.617.775	0.301	Rp.1.010.273
1996	Rp.4.525.060	0.402	Rp. 1.819.074	0.223	Rp.1.009.008
1997	Rp.5.610.360	0.335	Rp. 1.879.471	0.165	Rp. 925.709
1998	Rp.5.657.300	0.279	Rp. 1.578.387	0.122	Rp. 690.191
1999	Rp.5.704.230	0.233	Rp. 1.106.621	0.091	Rp. 519.085
2000	Rp.5.780.150	0.194	Rp. 1.121.543	0.067	Rp. 387.337
2001	Rp.5.745.000	0.162	Rp. 930.982	0.050	Rp. 287.304
Present Value dari Proceeds			Rp. 13.090.212		Rp. 7.102.352
Present Value dari outlays			Rp. 11.322.000		Rp.11.322.000
Net Present Value (NPV)			Rp. 1.768.212		Rp.-4.219.648

Catatan : Data telah diolah

Hasil yang diperoleh pada tingkat bunga 20 % menghasilkan present value pendapatan lebih besar dari investasi yang dilakukan, sedang tingkat bunga 35 % yang menghasilkan

Present value lebih kecil dari investasi yang dilakukan, sehingga tingkat bunga yang akan mempersamakannya atau internal rate of return yang sebenarnya berada diantara 20% dengan 35% .

Untuk mendapatkan hasil yang tepat maka perlu diinterpolasikan sehingga internal rate of returnnya dapat dihitung sebagai berikut :

$$r = P1 - C1 \frac{P2 - P1}{2 - C1}$$

$$r = 20\% - 1.768.212 \frac{35 - 20}{-4.219.648 - 1.768.212}$$

$$20 \frac{1.768.2122 (15)}{- 5.987.860}$$

$$20 \frac{26.523.180}{- 5.987.860}$$

$$r = 24,43 \%$$

Dengan demikian internal rate of return dari proyek investasi yang dianalisis adalah sebesar 24,43 % ternyata masih lebih besar dari pada cost of capital sebesar yang ditentukan sebesar 18,33 % atau walaupun terjadi kenaikan discount rate hingga mencapai 24,43 %, maka proyek tersebut masih tetap menunjukkan bahwa adalah layak untuk dibiayai.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab-bab terdahulu maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan menggunakan Metode Net Present Value (NPV), tingkat bunga 20 % adalah dapat menunjukkan hasil yang positif, dimana PV dari proceeds adalah lebih besar dari pada outlaysnya, berarti proyek tersebut adalah menguntungkan sehingga dengan demikian NPV yang diperoleh sebesar Rp. 1.768.212.- maka dapat disimpulkan bahwa dengan adanya kebijaksanaan investasi terhadap perluasan unit SUPER MARKET (TOSERBA) adalah sangat layak atau feasible untuk dibiayai. Begitupun jika dengan menggunakan tingkat bunga 30 %, juga menunjukkan NPV adalah positif, dimana PV dari proceeds adalah tetap lebih besar dari pada PV dari outlaysnya, berarti dengan kebijaksanaan investasi tersebut adalah layak untuk dilaksanakan.
2. Sedang dengan menggunakan Metode Internal Rate of Return (IRR), hasil perhitungan yang diperoleh adalah sebesar Rp. 24,43 % dan ternyata mampu melampaui batas minimum dari cost of capital yang ditentukan sebesar 18,33 %, sehingga menunjukkan bahwa proyek tersebut adalah tetap layak untuk dibiayai, yang memungkinkan perusahaan untuk memperoleh tingkat rentabilitas atau tingkat keuntungan

3. Sehubungan dengan hasil penilaian investasi dengan menggunakan kedua metode analisis tersebut, adalah sangat membantu pihak perusahaan mengambil suatu keputusan utamanya dalam mengukur rasionalitas atas feasibility study suatu usulan investasi, sehingga dapat menentukan bahwa apakah dengan adanya rencana kebijaksanaan investasi adalah layak atau tidak layak untuk dilaksanakan.

5.2. Saran - Saran

Dalam upaya untuk meningkatkan dan menunjang kelangsungan hidup perusahaan, khususnya pada unit usaha SUPER MARKET (TOSERBA), penulis mengemukakan saran yang tentunya didasarkan atas hasil pengamatan dan analisis yang telah dilakukan oleh penulis.

Keyakinan PT. WASIRA PUTERA dalam memperluas bidangnya khususnya pada unit usaha SUPER MARKET (TOSERBA), dengan melihat animo masyarakat yang semakin berkembang seiring dengan perkembangan tingkat pendapatannya. Namun karena mengingat bidang usaha tersebut adalah dengan persaingan yang semakin tajam, maka perlu adanya peningkatan service terhadap setiap pelanggan yang memberikan kesan positif terhadap citra perusahaan.

Begitupun dengan kenyataannya bahwa pada SUPER MARKET (TOSERBA) adalah disediakan barang-barang mulai dari kebutuhan hidup sehari-hari (primer) sampai kepada kebutuhan sekunder, yang tentunya menimbulkan berbagai kemungki-

nan resiko yang terjadi. Sehingga dalam hal ini perlu adanya penanganan secara cermat guna memperkecil resiko yang mungkin akan terjadi.

Oleh karena itu pihak menejemen harus lebih mengutamakan faktor-faktor pelayanan (service) yang baik terhadap kecendrungan konsumen atau pelanggan, sehingga didalam memilih karyawan pimpinan perusahaan harus lebih selektif, karena hal ini adalah cukup menentukan baik buruknya citra perusahaan.

Disamping itu untuk menjaga kontinuitas atau kelangsungan hidup perusahaan, dari segi sumber - sumber pembelanjaan perusahaan adalah perlu dengan adanya penanganan yang lebih profesional guna mendapatkan hasil yang lebih efisien dan efektif.

Begitupun dengan mengusulkan suatu rencana investasi baik untuk masa sekarang maupun waktu yang akan datang, maka sebaiknya perlu diadakan suatu kriteria penilaian investasi yang bertujuan untuk menganalisa suatu usulan investasi bahwa apakah feasible untuk dilaksanakan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

1. Alex S. Nitisemito, Pembelanjaan Perusahaan, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977
2. Anthony, Dearden, Bedford, Sistem Pengendalian Management, Jakarta, Erlangga, 1987
3. Anthony dan Reace, Management Accounting, (Fifth Edition: Home Wood, Illinois, 1975)
4. Alwi Syafruddin, Alat-Alat Analisa Dalam Pembelanjaan, Yogyakarta : And Offset, 1986
5. Ericha A. Helfert, Tekhnik - Tekhnik Analisa Keuangan, Jakarta, Erlangga, 1983
6. Fred Wiston, J. and Brigham, Engene F ; Managerial Finance; Home wood, Illinois; Richard D. Irwin 1975
7. Husnan Suad dan Suwarsono; Study Kelayakan Proyek; Yog - yakarta, AMP KFN, 1991
8. Husnan Suad, Tandelilin; Dasar-Dasar Manajemen Keuangan; Yogyakarta : Liberty 1987
9. James C. Van Horne, Financial Management and Policy, Edition; London Prentice Hall International, 1977
10. Manullang, Pokok-Pokok Pembelanjaan Perusahaan; Edisi I Cetakan I, Yogyakarta; Liberty, 1975
11. Michael J. Jucius and George R. Terry; Introduction To Business, (Illinois, Richard D. Irwin). 1974
12. Pearson Hunt, et al; Basic Business Finance (Second Edition, Honewood Illinois, Richard D. Irwin, 1974)
13. Winardi, Analisa Neraca; Bandung Alumni, 1978
14. Wright, M.G. Management Keuangan; Seri Manajemen No.26, Lembaga dan Pembinaan. Manajemen (LPPM), Yogyakarta: Yayasan Learnisius, 1976